

Buku Pintar **TRANSAKSI** **JUAL BELI dan** **SEWA-MENYEWA**

Handri Raharjo, S.H.

**Buku Panduan Jual Beli dan Sewa-menyewa
Secara Aman dan Menguntungkan**



PLUS!
Contoh Perjanjian
JUAL BELI
SEWA-MENYEWA
Yang Sering
Dipakai



Handri Raharjo, S.H.

Buku Pintar Transaksi Jual Beli dan Sewa-menyewa

**Undang-Undang RI Nomor 19 Tahun 2002
tentang Hak Cipta**

Pasal 72 ayat (2):

Barang siapa dengan sengaja menyiarkan, memamerkan, mengedarkan, atau menjual kepada umum suatu ciptaan atau barang hasil pelanggaran Hak Cipta atau hak terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak Rp 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).



Buku Pintar Transaksi Jual Beli dan Sewa-menyewa

Disusun Oleh: Handri Raharjo, S.H.

© all rights reserved

Hak cipta dilindungi undang-undang

Penyunting	: Tim Pustaka Yustisia
Perancang Sampul	: Hengky Irawan
Tata Letak	: M. Arifin
Pemeriksa Aksara	: Nina A.R.

Diterbitkan Oleh:

Penerbit Pustaka Yustisia

Kavling Madukismo No. 9 RT 13/02

Seturan Utara, Sleman, Yogyakarta 55281

Telp. (0274) 489032, Faks. (0274) 620879

Email: pustakayustisia@gmail.com

Katalog Dalam Terbitan (KDT)

Handri Raharjo, S.H.

Buku Pintar Transaksi Jual Beli dan Sewa-menyewa/Handri Raharjo, S.H., Penyunting: Tim Pustaka Yustisia---cet. 1---Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2010, 120 hlm; 15 x 23 cm.

ISBN (10) 979-341-046-9

ISBN (13) 978-979-341-046-3

1. Hukum
II. Tim Pustaka Yustisia

I. Judul
340

Distributor Tunggal:

PT SUKA BUKU

Jl. Kelapa Hijau No. 22 RT 006/03

Jagakarsa-Jakarta 12620

Telp. (021) 7888-1850

Faks. (021) 7888-1860

Website: www.distributorbukukita.com

Email: marketingsukabuku@gmail.com

Cetakan Pertama, 2010

Dalam buku ini dilengkapi:

1. Tips jual beli mobil

- Prosedur dan syarat perpanjangan dan balik nama surat kendaraan (mobil)
- Cara memilih mobil yang aman
- Contoh perjanjian jual beli mobil dan surat permohonan pemeriksaan BPKB di Polda

2. Tips jual beli tanah dan bangunan

- Cara memilih rumah yang aman dan nyaman
- Tata cara jual beli tanah dan bangunan menurut hukum beserta prosedur pengurusan izin dan dokumen kepemilikan properti
- Tips meningkatkan nilai jual rumah
- Kiat membeli rumah melalui KPR
- Mekanisme pengajuan KPR
- Trik jitu meloloskan prosedur KPR
- Beberapa kiat menghadapi kasus di bidang jual beli tanah dan atau bangunan
- Contoh perjanjian jual beli tanah dan bangunan

3. Tips sewa-menyewa tanah dan bangunan

- Prosedur menurut hukum (PP No. 44 Tahun 1994 dan Perda No. 4 Tahun 2003)
- Rumah kontrakan dan kos
- Contoh perjanjian sewa-menyewa tanah dan bangunan

4. Tips aman belanja *online* via internet (berdasarkan UU ITE)

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI I 6

KATA PENGANTAR I 10

HALAMAN PERSEMBAHAN I 11

BAB 1 PENDAHULUAN I 13

BAB 2 JUAL BELI I 17

- A. Pengertian I 17
- B. Dasar Hukum I 17
- C. Syarat Terjadinya Jual Beli I 17
- D. Kewajiban Penjual I 17
- E. Biaya Penyerahan dan Biaya Pengambilan I 22
- F. Kewajiban Pembeli I 22
- G. Risiko dalam Jual Beli I 22

BAB 3 SEWA-MENYEWA I 24

- A. Pengertian I 24
- B. Dasar Hukum I 25
- C. Syarat Terjadinya Sewa-menyewa I 25
- D. Kewajiban Pihak yang Menyewakan I 25
- E. Kewajiban Si Penyewa I 25
- F. Risiko dalam Sewa-menyewa I 26
- G. Gangguan dari Pihak ketiga I 26
- H. Mengulang-sewakan I 27
- I. Sewa Tertulis dan Sewa Lisan I 27
- J. Jual Beli Tidak Memutuskan Sewa I 28

BAB 4 BEBERAPA TIPS TRANSAKSI JUAL BELI YANG AMAN I 30

- A. Tips Jual Beli Tanah dan atau Bangunan I 30
 - 1. Beberapa Pertimbangan Hendak Sewa atau Beli Rumah I 30
 - 2. Beberapa Kota yang Dianggap Aman dan Nyaman untuk Dijadikan Tempat Tinggal I 31
 - 3. Kelemahan dan Kelebihan dari Rumah *Second* dan Baru I 31
 - 4. Beberapa Jenis Rumah dan atau Lahan yang Sebaiknya Dihindari I 34
 - 5. Tips Beli Rumah I 36
 - 6. Waktu yang Tepat untuk Membeli Rumah I 37
 - 7. Hal-hal yang Perlu Dipertimbangkan Saat Meninjau Rumah yang Akan Dibeli I 38

- 8. Kiat Membeli Rumah dengan KPR I 38
 - a. Tips Memilih KPR I 38
 - b. Mekanisme dan Prosedur Pengajuan KPR I 40
 - c. Syarat-syarat pengajuan KPR I 41
 - d. Trik Jitu Meloloskan Proses KPR I 41
- 9. Tips Jual Rumah I 42
- 10. Tips Meningkatkan Nilai Jual Rumah I 45
- 11. Tata Cara Jual Beli Tanah dan atau Bangunan Menurut Hukum I 47
 - a. Beberapa Dokumen yang Harus Dibawa ke PPAT Sebelum Transaksi I 47
 - b. Proses Pembuatan Akta Jual Beli di Kantor PPAT I 48
 - c. Proses Setelah Selesai Pembuatan Akta Jual Beli I 49
 - d. Pajak dan Biaya Jual Beli I 50
- 12. Data dan Dokumen Penting Atas Tanah I 52
- 13. IMB (Izin Mendirikan Bangunan) I 53
 - a. Pengertian I 53
 - b. Pihak yang Wajib Mengurus IMB I 53
 - c. Jangka Waktu I 54
 - d. Proses Permohonan IMB I 54
 - e. Berkas-berkas yang Harus Dipersiapkan I 54
 - f. Tata Cara Penerbitan IMB I 55
 - g. Bentuk I 55
 - h. Jenis I 56
 - i. Masa Berlaku IMB I 56
 - j. Pencabutan IMB I 56
- 14. Izin Peruntukan Lahan (IPL) I 57
- 15. Beberapa Hal yang Perlu Diperhatikan dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Rumah dan Bangunan dengan *Developer* I 57
 - a. Para Pihak I 57
 - b. Uraian Objek Pengikatan Jual-Beli I 57
 - c. Kewajiban Penjual I 58
 - d. Jaminan Penjual I 59
 - e. Kewajiban Pembeli I 59
 - f. Serah Terima Bangunan I 60
 - g. Pemeliharaan Bangunan I 61
 - h. Penggunaan Bangunan I 62
 - i. Pengalihan Hak I 62

- j. Pembatalan Pengikatan I 62
- k. Akta Jual Beli I 63
- l. Penyelesaian Perselisihan I 64
- 16. Kiat Khusus Menghadapi Masalah Jual Beli dan Sewa-menyesewa Properti I 65
 - a. Posisi Penyewa Secara Hukum Pada Saat Pemilik Menjual Rumah yang Masih Dalam Keadaan Tersewakan I 65
 - b. Sertifikat Tanah atau Rumah Hilang I 65
 - c. Menjual Properti yang Sertifikatnya atas Nama Keluarga Maupun dalam Proses Perceraian I 66
- B. TIPS JUAL BELI MOBIL I 69
 - 1. Dasar Hukum I 69
 - 2. Hal-hal yang Perlu Dicermati Sebelum Membeli Mobil I 69
 - a. Kemampuan Finansial I 69
 - b. Penentuan Mobil Baru atau Bekas I 70
 - c. Pemilihan Tipe Mobil I 71
 - 1) Domain Asal I 71
 - 2) Tahun I 71
 - 3) Model I 71
 - d. Tips Memilih Mobil I 71
 - 1) Surat Dokumen Kendaraan I 71
 - 2) Kendaraan I 74
 - a) Bodi I 75
 - b) Cat I 75
 - c) Interior I 75
 - 3) Mesin I 75
 - e. *Test drive* (uji coba jalan) I 76
 - f. Pembayaran Mobil I 76
 - g. Membuat Perjanjian Jual Beli I 77
- C. Tips Jual Beli Melalui Internet I 77
 - 1. Pengertian-pengertian I 78
 - 2. Dasar Hukum I 79
 - 3. Informasi, Dokumen, dan Tanda Tangan Elektronik I 79
 - 4. Kewajiban Pelaku Usaha yang Menawarkan Produk Melalui Sistem Elektronik I 81
 - 5. Larangan I 81
 - 6. Transaksi Elektronik I 84
 - 7. Tips Aman Belanja *Online Via* Internet I 86

BAB 5 TIPS AMAN MELAKUKAN SEWA-MENYEWAN TANAH DAN BANGUNAN YANG AMAN I 90

- A. Pendahuluan I 90
- B. Dasar hukum I 91
- C. Pengaturan Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 44/1994 Tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik I 91
 - 1. Penghunian Rumah dengan Cara Sewa-menyesewa I 91
 - 2. Hak dan Kewajiban Pemilik I 92
 - 3. Hak dan Kewajiban Penyewa I 92
 - 4. Harga Sewa I 93
- D. Pengaturan Berdasarkan Perda No. 4 Tahun 2003 tentang Penyelenggaraan Pondokan (di Kota Yogyakarta) I 93
 - 1. Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyelenggarakan Pemandokan atau Pihak yang Menyewakan I 93
 - 2. Kewajiban Pemandok I 94
 - 3. Izin Penyelenggaraan Pondokan I 94
 - 4. Larangan I 95
 - 5. Pencabutan Izin I 95
- E. Faktor Penentu Harga Sewa Properti I 95
- F. Tips Memilih Rumah Kontrakan I 96
- G. Tips Memilih Tempat Kos I 97

BAB 6 CARA MEMBUAT PERJANJIAN I 99

LAMPIRAN I 101

- LAMPIRAN 1 Contoh Perjanjian Jual Beli Tanah dan atau Bangunan I 101
- LAMPIRAN 2 Contoh Perjanjian Jual Beli Mobil I 107
- LAMPIRAN 3 Contoh Perjanjian Sewa-menyesewa Rumah I 112
- LAMPIRAN 4 Contoh Permohonan Pemeriksaan BPKB di Polda I 117

DAFTAR PUSTAKA I 118

BIOGRAFI I 120

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan karunia-Nya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan buku ini dengan baik.

Pembuatan buku ini bertujuan sebagai pegangan bagi pemilik bangunan dan mobil yang hendak dijual, calon pembeli atau penyewa, dan para pelaku bisnis di bidang mobil dan properti, dengan harapan agar lebih mengetahui secara detail seluk beluk dunia properti dan mobil khususnya tentang jual beli dan sewa-menyewa

Buku ini banyak membahas tentang tips jual beli dan sewa-menyewa tanah dan bangunan, tips jual beli mobil dan tips jual beli aman melalui internet yang ditinjau dari segi hukum dan segi kenyamanan atau manfaat yang ditulis dan dianalisa berdasarkan pengalaman. Di samping itu di dalam buku ini juga telah disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang baru. Dipaparkan dengan bahasa yang lugas dan mudah dicerna agar pembaca dapat menikmati buku ini secara integral dan komprehensif.

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu selama proses pembuatan buku ini, antara lain:

1. Bapak H. Indra Gunawan, S.H., M.M. selaku Direktur AMA DHARMALA
2. Bapak Hardono S.H., M.M. selaku Pembantu Direktur I AMA DHARMALA
3. Bapak Y. Sri Pudyatmoko, S.H., M.Hum. selaku dosen Hukum Pajak di Fakultas Hukum Universitas ATMAJAYA Yogyakarta
4. Rekan-rekan penulis yang telah memberi motivasi dengan caranya sendiri-sendiri antara lain Sdr. Gus Weda Satria Negara, Paulus Agung Budi P., Andy Wahyu, dan lain-lain.
5. Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu

Penulis menyadari bahwa buku ini masih jauh dari kesempurnaan oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan, demi kesempurnaan penulis pada kesempatan-kesempatan mendatang.

Yogyakarta,

(Penulis)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Buku ini penulis persembahkan untuk:

1. Kedua orangtuaku, yaitu Bapak Y. Subagyo, S.H. dan Ibu Th. Junes-tri Wijayanti, S.H. yang telah membesarkan dan mendidiku dengan penuh kasih sayang dengan harapan agar aku menjadi anak yang berguna bagi keluarga, bangsa dan agama sehingga buku ini kupersembahkan sebagai wujud pertanggungjawaban dan pengabdianku kepadanya.
2. Adikku Patricia Febby Aurelia yang dengan caranya sendiri telah mendorongku untuk menyelesaikan buku ini.
3. Para guru dan dosen penulis, yang telah memberi ilmu dan menyemangati penulis untuk tetap terus berkarya.

MOTTO HIDUP

KALAU KITA MAU PASTI KITA BISA

.....

PENDAHULUAN

Cermat, teliti, dan selektif dalam berbagai hal yang menyangkut urusan uang merupakan suatu keharusan. Hal ini dimaksudkan agar kita tidak kecewa atau merasa tertipu di kemudian hari. Sebenarnya yang melatar belakangi berbagai hal yang menyangkut urusan uang contohnya dalam transaksi jual beli, sewa-menyewa, dan lain sebagainya bila ditinjau lebih dalam lagi mayoritas adalah karena motif ekonomi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan hidup. Khusus untuk jual beli dan sewa-menyewa terhadap barang (baik barang bergerak maupun tetap) ada dua tipe, yaitu baru dan bekas.

Namun ketika kita melakukan transaksi jual beli dan atau sewa-menyewa terhadap barang/benda bekas tentu lebih berisiko dibandingkan dengan kita bertransaksi terhadap barang/benda baru meskipun terkadang di dalam barang atau benda barupun tidak menjamin seratus persen sempurna (terkadang ada cacat tersembunyi).

Dalam perkembangannya transaksi-transaksi seperti tersebut di atas mengalami perubahan yaitu dari cara konvensional (saling bertatap muka) beralih ke cara modern yaitu melalui dunia maya (internet). Tentu cara yang kedua ini bagi masyarakat yang kurang paham tentang dunia maya akan berpikir seribu kali untuk melakukannya karena masih mempertanyakan legalitas atau keamanannya. Hal inilah yang selanjutnya di dalam buku ini akan dibahas lebih mendalam dengan pertimbangan karena di dalam praktik sering kita jumpai (kecenderungan) pihak pembeli sebagai

pihak yang sering dirugikan (lemah) padahal seharusnya sejajar dengan penjual. Ibaratnya jangan sampai kita ingin beli tanah dan atau bangunan yang nilai nominalnya besar kita samakan seperti membeli kacang di pinggir jalan, hanya karena kita tidak mengetahui prosedur sebenarnya yang akhirnya berakibat pada kekecewaan. Atau jangan sampai kita beli mobil bekas seperti beli kucing dalam karung. Hakikatnya baik itu jual beli maupun sewa-menyewa harus memberikan rasa nikmat, tenteram, dan aman secara hukum.

Lalu pertanyaannya, bagaimana cara mendapatkan rasa nikmat tenteram dan aman secara hukum? Cara mendapatkan rasa nikmat tenteram adalah sebagai calon pembeli atau calon penyewa harus mengetahui secara detail tentang objeknya (jual beli atau sewa) pastikan jangan sampai ada cacat tersembunyi. Sedangkan cara untuk mendapatkan rasa aman secara hukum, sebenarnya secara umum (untuk jual beli dan sewa-menyewa) telah diatur di dalam KUHPerdota khususnya buku ketiga yaitu yang berbicara tentang perikatan (*Van Verbintenissen*) di mana dalam buku III KUHPerdota ini memiliki sifat terbuka artinya isinya dapat ditentukan oleh para pihak dengan beberapa syarat yaitu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang, hal ini mengandung makna bahwa Buku III KUHPerdota dapat diikuti oleh para pihak atau dapat juga para pihak menentukan lain/menyimpanginya dengan beberapa syarat namun hanya yang bersifat pelengkap saja yang dapat disimpanginya, karena di dalam ketentuan umum ada yang bersifat pelengkap dan pemaksa (yang bersifat pemaksa misalnya Pasal 1320 KUHPerdota).

Ketentuan tentang jual beli dan sewa-menyewa dalam KUHPerdota bersifat pelengkap sehingga dapat disimpangi, misalnya di dalam Pasal 1460 tentang Jual beli Risiko menurut Hukum Perjanjian, risiko harus dipikul oleh si pembeli mulai saat perjanjian jual beli ditutup, namun apabila para pihak menghendaki lain diperbolehkan misalnya risiko dipikul oleh penjual selama barangnya belum diserahkan ke pembeli. Ada beberapa keuntungan bila para pihak mengikuti aturan Buku III KUHPerdota yaitu:

1. Bila ada permasalahan di kemudian hari maka hakim tinggal memutuskan sesuai dengan aturan yang terdapat di dalam Buku III KUHPerdota dan bila salah satu pihak sudah memenuhinya maka salah satu pihak tersebut memiliki peluang menang lebih besar dibanding pihak lain di dalam bersengketa melalui jalur pengadilan

2. Ada pedoman dalam melaksanakan suatu perjanjian
Namun bila ada pasal-pasal dalam Buku III KUHPerdota yang disimpangi (yang bersifat pelengkap) diganti sesuai kesepakatan para pihak maka bila ada permasalahan maka Pengadilan berdasarkan SEMA No 3 tahun 1963 "Hakim Pengadilan harus mampu mengesampingkan Buku III KUHPerdota yang sudah tidak relevan lagi." Bab I-IV merupakan ketentuan umum tentang Perikatan (memuat aturan-aturan bagi semua perikatan) dan di dalam ketentuan umum ini ada yang bersifat pelengkap dan pemaksa (yang bersifat pemaksa misalnya Pasal 1320). Dilihat dari segi berlakunya maka ketentuan umum berlaku untuk semua perjanjian kecuali bila ketentuan khusus menyimpanginya. Sedangkan Bab V-XVIII merupakan Ketentuan Khusus (sebagai pelengkap saja sehingga dapat disimpangi, jual beli dan sewa-menyewa terdapat di dalam bab V dan VII). Yang diatur di dalam pasal 1320 KUHPerdota yang tidak boleh disimpangi adalah tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu meliputi:

- a. Sepakat (*Toestemming*)
Yang artinya kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak.
- b. Kecakapan
Yang menjadi indikator kecakapan adalah:
 - Orang dewasa (masing-masing aturan berbeda-beda)
 - Sehat akal pikirnya
 - Tidak dilarang undang-undang
- c. Suatu Hal Tertentu
Suatu hal tertentu di sini berbicara tentang objek perjanjian (Pasal 1332 s/d 1334 KUHPerdota). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam Pasal tersebut adalah:
 - Objek yang akan ada (kecuali warisan), asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung.
 - Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian)
- d. Suatu Sebab yang Halal
Sebab yang dimaksud adalah isi perjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak mengadakan perjanjian (Lihat Pasal 1337

KUHPerdata). Halal adalah tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Syarat kesepakatan dan syarat kecakapan di atas biasa disebut syarat subjektif yakni mengenai subjeknya, bila syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan (untuk membatalkan perjanjian itu harus ada inisiatif minimal dari salah satu pihak yang merasa dirugikan). Batas waktu untuk membatalkannya 5 tahun (Pasal 1454 KUHPerdata). Sedangkan syarat suatu hal tertentu dan sebab yang halal disebut syarat objektif yaitu syarat mengenai objeknya, bila syarat ini tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum (sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian sehingga tidak perlu pembatalan).

BAB 2

JUAL BELI

A. Pengertian

Jual beli menurut KUHPerdata adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (Si Penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (Si Pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

B. Dasar Hukum

Buku ketiga bab kelima mulai dari Pasal 1457-1540 KUHPerdata dan segala bentuk peraturan hukum yang mengatur jual beli secara spesifik.

C. Syarat Terjadinya Jual Beli

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian KUHPerdata, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada saat detik tercapainya "sepakat" mengenai barang dan harga, dengan kata lain begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.¹ Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 KUHPerdata.

D. Kewajiban Penjual

Di dalam transaksi jual beli menurut KUHPerdata secara umum penjual memiliki dua kewajiban yang utama yaitu:

1. Kewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan berserta kelengkapannya.

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT Intermasa, 1987), hlm. 79-80

Hal ini meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli. Di dalam KUHPerdara mengenal dua macam benda, yaitu:²

a. Benda bergerak

1) Benda bergerak yang berwujud atau bertubuh

Penyerahannya dengan cara menyerahkan kekuasaan atas barang itu atau dengan kata lain penyerahan dari tangan ke tangan yang biasa disebut penyerahan nyata (baca Pasal 612 KUHPerdara).

2) Benda bergerak tak bertubuh atau tidak berwujud

a) Penyerahan piutang atas nama

Penyerahannya dengan perbuatan yang dinamakan "*cessie*" yaitu dengan akta otentik atau akta di bawah tangan yang khusus dibuat untuk mengalihkan hak-hak atas kebendaan itu kepada orang lain. Hal ini sesuai dengan yang diatur dalam pasal 613 KUHPerdara.

b) Penyerahan piutang atas pembawa

Penyerahannya dengan cara menyerahkan surat piutang yang bersangkutan (penyerahan dari tangan ke tangan yang biasa disebut penyerahan nyata). Hal ini sesuai dengan yang diatur dalam pasal 613 (3) KUHPerdara.

c) Penyerahan piutang atas pengganti/tunjuk

Penyerahannya dengan cara menyerahkan surat piutang yang bersangkutan disertai *endosemen*. Hal ini sesuai dengan yang diatur dalam pasal 613 (3) KUHPerdara

Penyerahan kendaraan bermotor dilakukan dengan cara balik nama berdasarkan peraturan khusus di kantor Samsat. Akta balik nama dibuat oleh pejabat Samsat yang disertai biaya balik namanya.

b. Benda tetap (tidak bergerak)

Penyerahannya dengan perbuatan yang dinamakan "Balik Nama", misalnya seperti tanah, gedung, pabrik, atau semua yang melekat di atas tanah harus dilakukan dengan balik nama yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT), kemudian ada ketentuan bahwa kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, berserta surat-surat bukti milik, jika itu ada (Pasal 1482 KUHPerdara). Dengan demikian maka penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertifikat dan penyerahan kendaraan bermotor meliputi BPKB-nya.

2. Menanggung kenikmatan tenteram dan cacat tersembunyi atas barang tersebut.³

Kewajiban untuk menanggung nikmat tenteram merupakan konsekuensi daripada jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan di-lever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri terbebas dari suatu beban atau tuntutan dari pihak mana pun. Kewajiban tersebut menemukan realisasinya memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi si pembeli karena sesuatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan hakim dihukum untuk menyerahkan barang yang telah telahdibelinya kepada pihak ketiga tersebut atau si pembelisewaktu digugat oleh pihak ke tiga ia dapat meminta kepada hakim agar si penjual dapat diikutsertakan dalam proses yang sedang berjalan. Karena hukum perjanjian merupakan hukum pelengkap (dapat disimpangi) maka kedua belah pihak diperbolehkan dengan janji khusus memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan dalam undang-undang bahkan mereka diperbolehkan mengadakan perjanjian bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun namun hal ini ada pembatasannya. Pembatasan pelepasan tanggung jawab adalah sebagai berikut:

² Ridwan Khairandy, *Pengantar Hukum Dagang* (Yogyakarta: FH Ull Press, 2006), hlm. 88-89 dan 209-210

³ Subekti, *Akta Perjanjian* (Bandung: Alfabeta, 1995), hlm. 17-20

- a. Meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun ia tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari suatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya; semua persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah, batal (Pasal 1494);
- b. Si penjual, dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman terhadap si pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli ini pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan Hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau saat membeli si pembeli menyatakan dengan tegas akan memikul sendiri untung-ruginya (pasal 1495).

Jika pada waktu dijatuhkannya hukuman untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, barang itu telah merosot harganya, maka si penjual tetap diwajibkan mengembalikan uang harga seutuhnya. Sebaliknya jika barangnya pada waktu dijatuhkannya putusan untuk menyerahkan kepada seorang lain, telah bertambah harganya meskipun tanpa sesuatu perbuatan dari si pembeli, si penjual diwajibkan membayar kepada si pembeli apa yang melebihi harga pembelian itu juga. Selanjutnya si penjual diwajibkan mengembalikan kepada si pembeli segala biaya yang telah dikeluarkan untuk pembetulan dan perbaikan yang perlu pada barangnya.

Mengenai persoalan penanggungan ("*vrijwaring*", "*warranty*") ini ada suatu ketentuan yang perlu diperhatikan oleh pembeli, yaitu pasal 1503 KUHPerdara yang berbunyi: "Penanggungan terhadap penghukuman menyerahkan barangnya kepada seorang lain, berhenti jika si pembeli telah membiarkan dirinya dihukum menurut suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak, dengan tidak memanggil si penjual, sedangkan pihak ini membuktikan bahwa ada alasan-alasan yang cukup untuk menolak gugatan". Sedangkan mengenai kewajiban untuk menanggung cacat-cacat tersembunyi ("*verborgen gebreken*", "*hidden defects*") dapat diterangkan bahwa si penjual diwajibkan menanggung

terhadap cacat-cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang tersebut tak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau yang mengurangi pemakaian itu. Seandainya si pembeli mengetahui cacat-cacat tersebut, ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang. Si penjual tidak diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat yang kelihatan dan ini memang juga sudah sepantasnya. Kalau cacat itu kelihatan, dapat dianggap bahwa pembeli menerima adanya cacat itu. Dan juga sudah barang tentu harga telah disesuaikan dengan adanya cacat tersebut.

Perkataan tersembunyi diartikan bahwa cacat tidak mudah dapat dilihat oleh seorang pembeli yang normal dan bukan pembeli yang terlampau teliti.

Si penjual diwajibkan menanggung cacat tersembunyi meskipun ia sendiri tidak mengetahuinya kecuali jika ia dalam hal yang demikian telah diminta diperjanjikan bahwa ia tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun. Dalam hal tersebut pembeli dapat memilih:

- a. Pembeli akan mengembalikan barangnya sambil menuntut kembali harga pembelian
- b. Pembeli tetap membeli barang tersebut sambil menuntut pengembalian sebagian dari harga.

Sehingga dalam hal ini ada dua kemungkinan yaitu:

- a. Jika si penjual tidak mengetahui cacat tersembunyi tersebut ia hanya dapat diwajibkan mengembalikan harga pembelian dan mengganti kepada si pembeli biaya yang telah dikeluarkan untuk penyelenggaraan pembelian dan penyerahan, sekadar itu telah dibayar si pembeli (baca pasal 1508 dan 1509 KUHPerdara)
- b. Jika si penjual sudah mengetahui cacat-cacat barangnya maka selain ia diwajibkan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya, ia juga diwajibkan mengganti semua kerugian yang diderita oleh si pembeli sebagai akibat cacat barang yang dibelinya.

E. Biaya Penyerahan dan Biaya Pengambilan

Dalam hal *levering* (penyerahan) berlaku ketentuan sebagai berikut biaya penyerahan, dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si Pembeli, jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya (Pasal 1476 KUHPerdara) yang dimaksud dengan biaya penyerahan adalah segala biaya yang diperlukan untuk membuat barangnya siap untuk diangkut ke rumah si pembeli. Misalnya ongkos pembungkusan sedangkan biaya pengambilan merupakan biaya yang harus dilakukan untuk mengangkut barang ke rumah si pembeli.

Mengingat hukum perjanjian pada umumnya dan hukum jual beli khususnya bersifat hukum pelengkap maka hal-hal tersebut di atas dapat diatur sendiri oleh para pihak secara menyimpang dari ketentuan yang diberikan undang-undang.

F. Kewajiban Pembeli

Kewajiban utama si pembeli secara umum adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Harga di sini harus berupa sejumlah uang. Harga tersebut harus ditetapkan oleh kedua belah pihak namun juga diperkenankan untuk menyerahkan kepada perkiraan atau penentuan oleh seorang pihak ketiga (lihat Pasal 1465). Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan barang tersebut dilakukan (Pasal 1514 KUHPerdara).

G. Risiko dalam Jual Beli

Kemudian pertanyaan yang muncul adalah siapa yang memikul risiko bila terjadi *overmacht*? Risiko, menurut Mariam Darus Badruzaman berdasarkan ajaran *resicoleer* didefinisikan sebagai suatu ajaran tentang siapakah yang harus menanggung ganti rugi apabila debitur tidak memenuhi prestasi dalam keadaan *force majeure* (keadaan memaksa).⁴ Bagaimana KUHPerdara mengaturnya dalam hal jual beli? Risiko atas barang objek perjanjian jual beli tidaklah sama, dalam hal, ini terdapat perbedaan sesuai dengan sifat keadaan barang-barang yang menjadi objek jual beli.⁵

1. Risiko dalam jual beli barang tertentu (sudah ditentukan) telah beralih kepada pihak pembeli sejak adanya kata sepakat. Walaupun penyerahan barang belum terjadi, penjual tetap berhak menuntut pembayaran harga seandainya barang musnah. (Pasal 1460)
2. Risiko dalam jual beli barang timbangan (terdiri dari barang yang dijual dengan cara ditimbang, bilangan, ukuran) ada pada penjual hingga barang ditimbang, dihitung dan diukur (Pasal 1461)
3. Risiko dalam jual beli barang "tumpukan" atau "onggokan" ada pada pembeli meskipun belum ditimbang, dihitung dan diukur (Pasal 1462)

Dengan demikian maka:

Risiko → *Overmacht*

Ganti rugi → Wan prestasi dan perbuatan melawan hukum

⁴ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdara Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya* (Bandung: Alumnii, 2005), hlm. 39.

⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumnii, 1986), hlm. 184.

SEWA-MENYEWA

A. Pengertian

Berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.⁶ Tentang harga sewa, kalau dalam jual beli harga harus berupa uang karena kalau berupa barang, perjanjiannya bukan jual beli melainkan tukar menukar, tetapi dalam sewa-menyewa harga sewa itu selain berupa uang dapat juga berupa barang atau jasa.

Kalau seorang yang diserahi suatu barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar sesuatu apa maka, yang terjadi adalah perjanjian pinjam pakai dan bukan sewa-menyewa.

B. Dasar Hukum

Diatur di dalam Buku ketiga bab ketujuh Pasal 1547-1600 KUH-Perdata. Peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat di dalam Buku ketiga bab ketujuh Pasal 1547-1600 KUHPerdata berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakan waktu tertentu maupun yang tidak memakan waktu tertentu, oleh karena "waktu tertentu" bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa.⁷

C. Syarat Terjadinya Sewa-menyewa

Sewa-menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensualisme. Artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya "sepakat" mengenai dua unsur pokoknya yaitu barang dan harga.

D. Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Kewajiban pihak yang menyewakan secara garis besar antara lain:

1. Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa.
2. Memelihara barang yang disewakan sedemikian sehingga itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
3. Memberikan kepada si penyewa kenikmatan tenteram dari barang yang disewakan selama berlangsungnya persewaan.
4. Selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan yang perlu dilakukan, terkecuali pembetulan-pembetulan kecil yang menjadi wajibnya si penyewa.
5. Menanggung si penyewa terhadap semua cacat dari barang yang disewakan merintangi pemakaian barang itu meskipun pihak yang menyewakan itu sendiri tidak mengetahui pada waktu dibuatnya perjanjian sewa-menyewa.
6. Jika cacat itu mengakibatkan kerugian kepada si penyewa maka kepada pihak yang menyewakan diwajibkan memberikan ganti rugi.

E. Kewajiban Si Penyewa

Secara garis besar si penyewa memiliki tiga kewajiban utama yaitu:

1. Memakai barang yang disewa sesuai dengan tujuan yang diberikan kepada barang itu menurut perjanjian sewanya dengan baik dan benar.

⁶ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Op.cit., hlm. 40.

⁷ Ibid. hlm. 41

2. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan menurut perjanjian sewa.
3. Si penyewa diwajibkan melakukan pembetulan-pembetulan kecil dan sehari-hari (pasal 1583 KUHPerdara)

F. Risiko dalam Sewa-menyewa

Dengan cara mengambil kesimpulan dalam pasal 1553 KUHPerdara kita dapat memperoleh aturaan tentang risiko dalam sewa-menyewa. Dalam pasal ini dituliskan apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi di luar kesalahan salah satu pihak maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Dari perkataan "gugur demi hukum" inilah kita simpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak lawannya, hal ini berarti bahwa kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan.

Menurut Pasal 1553 dalam sewa-menyewa itu risiko mengenai barang-barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang yaitu pihak yang menyewakan.

G. Gangguan dari Pihak Ketiga

Apabila selama waktu sewa, si penyewa dalam pemakaian barang yang disewakan, diganggu oleh seorang pihak ketiga berdasar atas suatu hak yang dikemukakan oleh orang pihak ketiga itu, maka dapatlah si penyewa menuntut dari pihak yang menyewakan supaya uang sewa dikurangi secara sepadan dengan sifat gangguan itu. Apabila pihak ketiga itu sampai menggugat si penyewa di muka pengadilan, maka si penyewa dapat menuntut supaya pihak yang menyewakan ditarik sebagai pihak dalam perkara perdata itu untuk melindungi si penyewa. Apabila gangguan-gangguan itu berupa perbuatan-perbuatan *physik* tanpa mengemukakan sesuatu hak, maka itu adalah di luar tanggungan yang menyewakan dan harus ditanggulangi sendiri oleh si penyewa. Kemudian dalam hal sewa tanah, gangguan-gangguan dari pihak ketiga yang berupa peristiwa-peristiwa tanpa mengajukan sesuatu hak harus dilaporkan kepada pemilik agar orang ini dapat mengambil tindakan-tindakan untuk menghentikan perbuatan-perbuatan itu yang mungkin akan menimbulkan kerusakan-kerusakan (Pasal 1591).⁸

H. Mengulang-sewakan

Si penyewa, jika tidak memperoleh izin dari pemilik barang, tidak diperbolehkan mengulang-sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain. Perbedaan antara "mengulang-sewakan" dan "melepaskan sewanya" kepada orang lain, adalah sebagai berikut: dalam hal mengulang-sewakan, si penyewa barang bertindak sendiri sebagai pihak dalam suatu perjanjian sewa-menyewa kedua yang diadakan olehnya dengan seorang pihak ketiga, sedangkan dalam hal "melepaskan sewanya" ia mengundurkan diri sebagai penyewa dan menyuruh seorang pihak ketiga untuk menggantikan dirinya sebagai penyewa, sehingga pihak ketiga tersebut berhadapan sendiri dengan pihak yang menyewakan. Jika si penyewa sampai berbuat apa yang dilarang itu, maka pihak yang menyewakan dapat minta pembatalan perjanjian sewanya dengan disertai pembayaran kerugian, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah dilakukannya pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati perjanjian ulang-sewa dengan orang ketiga tersebut. Jika yang disewa itu sebuah rumah tempat tinggal yang didiami sendiri oleh si penyewa, maka dapatlah ia, atas tanggung jawab sendiri, menyewakan sebagian kepada orang lain kecuali kalau kekuasaan itu telah dilarang dalam perjanjian-sewanya (Pasal 1559). Dengan demikian dapat kita simpulkan bahwa mengulang sewakan dan melepaskan sewanya kepada orang lain dilarang, kecuali kalau hal-hal itu diperjanjikan, tetapi kalau menyewakan sebagian dari sebuah rumah tempat tinggal yang disewa adalah diperbolehkan, kecuali kalau hal itu telah dilarang dalam perjanjian-sewanya.⁹

I. Sewa Tertulis dan Sewa Lisan

Meskipun sewa-menyewa adalah suatu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika sewa-menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya, kalau sewa-menyewa tidak dibuat dengan tulisan (lisan), maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia

⁸ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Op cit, blm. 40

⁹ Ibid blm. 46-47

hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama. Perihal sewa tertulis itu diatur dalam Pasal 1570 dan perihal sewa yang tidak tertulis (lisan) diatur dalam Pasal 1571. Dengan uraian yang panjang lebar itu dimaksudkan bahwa sewa tertulis tersebut, setelah habis waktunya dan penyewa dibiarkan menempati rumah-sewa, berubah menjadi sewa lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat.¹⁰

J. Jual Beli Tidak Memutuskan Sewa

Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan, kecuali apabila ia telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barangnya (Pasal 1576). Dengan ketentuan ini undang-undang bermaksud melindungi si penyewa terhadap si pemilik baru, apabila barang yang sedang disewa itu dipindahkan ke tangan lain. Dengan mengingat akan maksud undang-undang tersebut, perkataan "dijual" dalam pasal 1576 itu sudah lazim ditafsirkan secara analogis (luas) hingga tidak terbatas pada jual-beli saja, tetapi juga meliputi lain-lain perpindahan milik, seperti: tukar-menukar, penghibahan, perwarisan dan lain-lain. Pendeknya, perkataan "dijual" dalam Pasal 1576 itu ditafsirkan sangat luas hingga menjadi "dipindahkan miliknya". Sebaliknya, perkataan "sewa" atau "persewaan" dalam pasal tersebut sudah lazim ditafsirkan secara sempit atau terbatas, yaitu dalam arti; bahwa yang tidak diputuskan oleh jual-beli atau yang harus dihormati oleh pemilik baru itu hanya hak-sewa saja. Sebab mungkin bahwa di dalam perjanjian sewanya telah dicantumkan janji-janji khusus untuk kepentingan si penyewa (disamping hak sewanya), misalnya: kepada si penyewa dijanjikan bahwa setelah persewaannya berlangsung sepuluh tahun lamanya, ia diperkenankan membeli barang yang disewanya itu dengan harga yang murah yang ditentukan dalam perjanjian. Janji semacam itu, yang memberikan kepada si penyewa suatu "hak opsi", tidak berlaku terhadap pemilik baru. Begitu pula apabila perjanjian-sewanya disertai dengan suatu perjanjian penanggungan ("*borgtocht*", "*guaranty*"), di mana seorang pihak ketiga menanggung pembayaran uang sewanya

terhadap pemilik, maka perjanjian penanggungan ini dianggap hapus apabila barang yang disewa itu dijual kepada orang lain. Pendapat ini adalah tepat karena si penanggung ("*borg*", "*guarantor*") telah rmenyanggupi penanggungannya kepada pemilik lama dan tidak kepada orang lain. Demikianlah artinya bahwa perkataan "sewa" dalam Pasal 1576 ditafsirkan secara sempit atau terbatas.¹¹

¹⁰ *Ibid*, hlm 47.

¹¹ *Ibid*, hlm 48

BEBERAPA TIPS TRANSAKSI JUAL BELI YANG AMAN

A. Tips Jual Beli Tanah dan atau Bangunan

1. Beberapa Pertimbangan Hendak Sewa atau Beli Rumah

Bila Anda bingung untuk menentukan ingin menyewa atau membeli rumah berikut dipaparkan beberapa pertimbangan khusus dalam memutuskannya. Selain kondisi lingkungan (keamanan dan kenyamanan), fasilitas, dan kemudahan aksesibilitas, diperlukan juga pertimbangan khusus untuk memutuskan apakah lebih baik menyewa atau membeli rumah. Dengan menyewa rumah (rumah kontrak), memang kita tidak perlu mengeluarkan banyak biaya perawatan untuk rumah kontrakan/rumah sewa tersebut, namun bila dijumlahkan biaya sewa keseluruhan dan biaya penggunaan daya listrik dan air, maka bukan jumlah sedikit yang dikeluarkan. Namun bila Anda hanya berencana untuk tinggal di suatu daerah dalam jangka waktu yang tidak terlalu lama, misalnya Anda bekerja di sebuah instansi yang sering mengutus Anda berpindah-pindah dari satu daerah ke daerah lain, maka menyewa rumah (sewa rumah) lebih baik karena tidak perlu mengeluarkan biaya yang cukup besar untuk membelinya dan tidak perlu mengurus penjualan rumahnya ketika akan pindah ke

daerah lain. Dengan membeli rumah perlu mengeluarkan modal awal yang cukup besar, antara lain untuk perbaikan saat pertama kali membelinya, dan pembayaran jasa notaris. Dengan biaya yang hampir sama dikeluarkan dengan menyewa rumah walaupun harga rumah murah (rumah dikontarkan), namun membeli rumah jauh lebih menguntungkan daripada mengontrak rumah (rumah sewa), kenapa? Karena dengan membeli rumah, berarti kita telah memperoleh hak milik atas rumah tersebut. Selain itu, dapat dijadikan suatu investasi yang nilainya terus naik dan dapat ditempati selamanya, tanpa perlu khawatir harga sewa semakin naik dan tanpa perlu berpindah tempat lagi jika masa sewanya telah habis. Sangat menguntungkan, bukan? Apalagi saat ini terdapat beberapa bank yang memberikan KPR, yaitu kredit dalam pembelian rumah (rumah murah) dengan banyak pilihan jangka waktu mulai dari setengah tahun hingga 20 tahun, dan bunganya pun masih terjangkau.¹²

2. Beberapa Kota yang Dianggap Aman dan Nyaman untuk Dijadikan Tempat Tinggal

Kita semua sepakat bahwa rumah adalah istana bagi sebuah keluarga. Berdasarkan ungkapan itu tentu di dalam kita membeli rumah tidak boleh asal melainkan harus diperhitungkan secara cermat dari berbagai segi. Hal ini disebabkan karena menyangkut masa depan keluarga kita. Berdasarkan survei yang dilakukan oleh Metro TV di enam kota besar, diketahui bahwa kota yang dipilih sebagai tempat tinggal yang dianggap aman dan nyaman oleh sejumlah responden adalah sebagai berikut:¹³

- | | |
|-------------------|-------------|
| a. Yogyakarta | f. Surabaya |
| b. Bandung | g. Malang |
| c. Semarang | h. Medan |
| d. Solo/Surakarta | i. Bali |
| e. Bogor | j. Makasar |

3. Kelemahan dan Kelebihan dari Rumah *Second* dan Baru

Setelah anda memutuskan untuk membeli rumah mungkin anda sekarang bingung ingin beli rumah baru ataukah *second*? Untuk hal ini tentu sangat bergantung pada kondisi keuangan dan

¹² http://id.Biblic.com/id/knowledge/knowledge_Detail.page?kid_7286

¹³ Metro TV, tanggal 13 September 2009, Pkl. 23.15 WIB

kebutuhan Anda. Berikut penulis akan memaparkan kelemahan dan kelebihan dari rumah *second* dan baru dengan tujuan agar Anda dapat menentukan secara pasti.¹⁴

a. Kelemahan Rumah *second*

- 1) Pilihan tidak banyak. Tidak seperti area perumahan baru yang sekarang dibangun dan rata-rata memiliki berbagai jenis pilihan, tipe, lokasi dan harga jual. Pasar rumah *second* muncul tanpa direncanakan dan hanya rumah yang ditawarkan untuk dijual saja yang dapat Anda beli. Jadi pilihan Anda memang terbatas pada rumah-rumah yang ditawarkan di pasaran.
- 2) Bahan dan kualitas bangunan properti tidak diketahui dan kemungkinan besar Anda akan mengeluarkan biaya besar untuk perbaikan dan perawatan di awal pembelian.
- 3) Desain bangunan ada kalanya sudah ketinggalan zaman.
- 4) Bentuk bangunan sudah permanen sehingga jika menurut dan tidak cocok harus mengadakan renovasi untuk merubahnya.
- 5) Kekuatan konstruksi rumah jika sudah melebihi 20 tahun menurun dan sulit direnovasi sebagian. Lebih baik pilih jenis renovasi total alias dirubuhkan dan dibangun baru saja.
- 6) Nilai bangunan terdepresiasi (menurun) dalam waktu 20 tahun.
- 7) Mengurus pembeliannya sedikit lebih rumit dari rumah baru karena harus cek sertifikat tanah dan bangunan, bebas sengketa dari pihak pemilik lama, status tanah dan lain-lain.

b. Kelebihan Rumah *Second*

- 1) Bangunan rumah sudah berdiri sehingga Anda dapat melihat bentuk dan kualitas bangunannya yang sesungguhnya.
- 2) Lingkungan sosial sudah terbentuk seperti tetangga, kontrol sosial, sistem keamanan, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, tempat ibadah, dan fasilitas lainnya.

- 3) Infrastruktur kawasan sudah berjalan, seperti jalan, taman, listrik dan air.
- 4) Harga bangunan dan rumah dapat ditawar apalagi jika pemilik lama sedang butuh uang.
- 5) Bangunan dapat langsung ditempati setelah selesai transaksi pembelian.
- 6) Pajak relatif lebih murah daripada rumah baru.
- 7) Anda lebih cepat untuk beradaptasi karena semua fasilitas sudah ada.

Di samping rumah *second*, bagi Anda yang memiliki kemampuan finansial yang lebih lebih, mungkin akan berpikir untuk membeli rumah baru. Berikut dipaparkan kelemahan dan kelebihan bila membeli rumah baru.

a. Kelemahan rumah baru

- 1) Lokasinya cenderung menjauh dari sentra aktivitas yang sudah ada. Bentuk penyebaran hunian pada rumah baru biasanya semakin menjauh dari pusat karena lahan/tanah di pusat kota sudah penuh terpakai dan semakin mahal, kecuali tipe hunian vertikal semacam apartemen dan rusun. Maksud lain di balik penempatannya yang menjauh dan pusat kota karena pengembang ingin membentuk pusat aktivitas baru, di luar yang sudah ada.
- 2) Bangunan properti belum berdiri (relatif) dan mungkin hanya berdasarkan citra dan brosur sebagai gambaran (kebanyakan).
- 3) Lingkungan rumah yang baru kadang belum terbentuk dan membutuhkan waktu yang cukup lama untuk menjadi benar-benar 'hidup'.
- 4) Fasilitas umum perumahan seperti *sport club* atau kawasan niaga belum tentu sudah berdiri.
- 5) Pajak relatif lebih mahal dan rumah lama.
- 6) Risiko investasi lebih besar daripada rumah *second* yang kawasannya relatif sudah terbangun dan mapan. Jika pengembang berkomitmen tinggi untuk mengembangkan kawasan intern dan kawasan di sekitar lahan terbangun maka risiko ini mengecil.

¹⁴ <http://jualanrumah.blogsome.com>

- 7) Para penghuni butuh waktu lebih lama untuk beradaptasi karena sistem sosial dan fasilitas belum berjalan normal.

b. Kelebihan rumah baru

- 1) Bahan penyusun bangunan rumah dapat diketahui dan semuanya material baru.
- 2) Desain, bentuk bangunan rumah dan *budget* bebas dipilih sesuai dengan keinginan berdasarkan pilihan yang ditawarkan oleh *broker property* ataupun penjual langsung.
- 3) Hanya membutuhkan sedikit biaya *finishing* dan perawatan di masa awal demi keindahan dan kekuatan bangunan rumah.
- 4) Lebih mudah dirawat.
- 5) Desain bangunan rumah baru dan *up to date*.
- 6) Desain lingkungan rumah bersistem *cluster* (sistem tata letak kelompok/kawasan dalam 1 pintu utama) dengan keunggulan di sisi keamanan sudah menjadi hal yang jamak dan umum dijumpai.
- 7) Fasilitas lingkungan juga baru dan belum ada masalah.
- 8) Mengurus pembeliannya lebih mudah, hanya ke *developer* dan bank, atau membeli langsung dan penjual (perorangan) secara tunai.
- 9) Nilai investasi baik, karena diharapkan setelah kawasan berkembang, nilai tanah dan bangunan juga terangkat.

4. Beberapa Jenis Rumah dan atau Lahan yang Sebaiknya Dihindari

Berikut penulis paparkan beberapa jenis rumah dan atau lahan yang sebaiknya dihindari:¹⁵

- a. Rumah dengan sejarah kurang baik atau pernah terjadi peristiwa berdarah di dalamnya (cara mengetahuinya bertanyalah kepada tetangga sekitar atau aparat desa setempat).
- b. Rumah tusuk sate. Rumah pada posisi ini mudah terganggu sinar lampu mobil di jalan dan berisiko tertabrak mobil yang nyelonong dan arah depan. Debu yang masuk ke dalam rumah lebih banyak karena terekspos langsung dari 3 arah jalan sekaligus.

Adanya mitos membuat rezeki sang penghuni hilang juga menjadi suatu pertimbangan yang layak diperhitungkan, apalagi jika pembelian rumah *second* dimaksudkan sebagai investasi, yang sewaktu-waktu akan dilepas ke pembeli berikutnya. Selain itu juga rumah model tusuk sate memiliki kelemahan yaitu terkadang tidak memiliki tempat untuk parkir kendaraan, hal inilah yang menguatkan mitos bahwa rezeki tuan rumahnya dapat terhambat (karena rumah tersebut tidak bisa/sulit untuk dipakai berdagang).

- c. Rumah yang letaknya paling rendah di kawasan. Prinsipnya, karena air mengumpul pada titik yang terendah, maka akan membuka kemungkinan terjadinya banjir paling parah atau genangan air yang tak kunjung reda pada rumah yang dimaksud.
- d. Rumah di bawah tanggul/batas daerah yang lebih tinggi. Pada beberapa lokasi yang berkontur, perumahan 1 berada lebih tinggi dari perumahan 2 dan dibatasi dengan tanggul atau batas perumahan. Jika terjadi banjir dan air mengalir melalui perumahan 1 ke perumahan 2, maka rumah yang terdekat dengan batas tanggul akan terkena terangan air dan mengalami kerusakan lebih parah.
- e. Rumah lebih rendah dari jalan, sehingga potensi air mengalir masuk rumah lebih banyak.
- f. Rumah di bawah kabel listrik tegangan tinggi. Tegangan listrik mengakibatkan adanya suatu kawasan elektromog di sekitarnya. Elektromog merupakan istilah yang dipakai untuk menyebut polusi elektromagnetis yang disebabkan oleh medan listrik dan atau medan magnet. Elektromog ini dapat memengaruhi kesehatan, karena mampu merusak jaringan-jaringan terkecil tubuh manusia.
- g. Rumah di atas tanah yang berpasir, di atas rawa, dan bertanah liat. Prinsipnya sifat pasir yang mudah buyar, mudah terkena erosi dan keterikatan antar benda kurang, membuat bangunan di atasnya mudah retak dan rawan runtuh. Tanah yang baik terlihat dan kepadatannya saat diinjak, subur, beraroma segar sehingga Anda merasa nyaman dan aman saat berada di atasnya.

¹⁵ <http://palamamah.blogspot.com>

¹⁶ <http://rumahlegit.com> lihat juga http://id.88db.com/id/Knowledge/Knowledge_Detail.page?kid=10173

5. Tips Beli Rumah

Ada beberapa hal yang patut anda pertimbangkan dalam mencari, memilih atau menentukan rumah untuk tempat tinggal, berikut penulis paparkan beberapa tips apabila Anda hendak membeli rumah, yaitu:¹⁶

- a. Lokasi
Lokasi rumah harus benar-benar strategis. Artinya rumah tersebut harus memiliki akses ke jalan utama perkotaan di samping itu juga memiliki akses menuju fasilitas-fasilitas umum dengan mudah.
- b. Harga
Harga harus diperhatikan. Karena harus melihat kemampuan ekonomi keluarga. Ada baiknya kita melihat gambar rumah tinggal tersebut dan bentuk aslinya juga. Idealnya uang untuk mengangsur hanya 30 persen dari penghasilan keluarga.
- c. Pilihan KPR (bila ingin gunakan KPR)
Bila hendak membeli dengan cara kredit maka Anda harus memilih KPR yang jangka waktunya paling lama, agar angsurannya dapat serendah mungkin. Sehingga, tidak mengganggu ekonomi keluarga. Dan sekarang kita gampang memilih Bank mana yang dikehendaki. Kecuali Pengembangnya sudah kerja sama dengan Bank tertentu, kita tak ada pilihan lain. (mengenai KPR akan dibahas lebih lanjut dalam sub bab tersendiri).
- d. Faktor Bangunan
Menyangkut luas tanah dan bangunan dengan unsur-unsur bahan, umur, desain dan tata letak bangunan.
- e. Faktor pengembang (bila ingin melalui pengembang)
Membeli rumah yang dibangun oleh suatu pengembang banyak menguntungkan. Akan tetapi harus selektif dalam memilih pengembang.
- f. Bebas dari Area Bencana (banjir, tanah longsor, dan lain sebagainya)
Ini yang sulit, karena Jakarta saja banjir. Seperti tadi, ada baiknya kita melihat contoh atau gambar rumah tinggal dilihat dari lingkungan sekitar. Tapi minimal, kita bisa menilai setiap tahunnya di lokasi proyek sering banjir atau tidak,

jika hujan. Oleh karena itu, kalau bisa saluran di lokasi air itu cukup besar.

- g. Faktor fasilitas dan utilitas
Seandainya membeli rumah baru dari pengembang perlu memperhatikan juga ketersediaan fasilitas (jalan lingkungan, taman, sarana bermain anak dan lain sebagainya) dan utilitas (jaringan listrik, air telepon, pembuangan limbah).
- h. Faktor prospek
Beli rumah berarti investasi. Dan kita tahu bahwa harga tanah dan bangunan setiap tahun meningkat seiring perkembangan wilayah tersebut.
- i. Faktor kelengkapan dokumen atau legalitas
Berupa akta jual beli, surat-surat hak atas tanah dan IMB merupakan kekuatan hukum atas tanah dan rumah nantinya bagi penghuni properti tersebut.

6. Waktu yang Tepat untuk Membeli Rumah¹⁷

Adatiga kondisi yang membantu pembeli untuk mendapatkan harga yang relatif murah, yaitu:

- a. Si pemilik rumah sangat membutuhkan uang
Kondisi ini bagi si pembeli sangat baik untuk tawar-menawar sehingga dapat mendapatkan harga yang diharapkan.
- b. Promosi pengembang
Pada saat seperti ini biasanya pengembang memberikan potongan harga dan harga yang ditawarkan saat promosi juga relatif berada di bawah harga normal. Hal ini bertujuan untuk menarik pasar.
- c. Perekonomian yang tidak menentu
Tingginya tingkat inflasi, sektor industri macet, dan banyaknya tingkat pengangguran merupakan afirmasi akan keadaan tersebut. Dan pada saat yang bersamaan muncul kebutuhan lain yang sangat mendesak. Pada keadaan inilah penjual akan menjual rumahnya dengan harga yang murah.

¹⁶ <http://rumahlegal.com> lihat juga http://id.88db.com/id/Knowledge/Knowledge_Detail_page?kid_10173

¹⁷ Rita M. dan Vincent P. 1991. *Tips, Jual Beli dan Sewa menyewa Property* (Jakarta: Forum Sahabat, 2009), hlm 16-17

7. Hal-hal yang Perlu Dipertimbangkan Saat Meninjau Rumah yang Akan Dibeli

Ada beberapa hal penting yang perlu diperhatikan:

- Kapasitas rumah (jumlah kamar dan ruang-ruang utama)
- Arsitektur dan tata letak
- Gudang (tempat penyimpanan barang-barang)
- Kapasitas garasi
- Keadaan rumah (memerlukan renovasi atau tidak)
- Luas halaman cocok dengan yang diinginkan atau tidak
- Jumlah kamar mandi, apakah cukup bagi anggota keluarga
- Perawatan atau penambahan dekorasi apa yang harus dilakukan segera
- Sumber air bersih berupa air tanah atau air PAM
- Daya listriknya mencukupi atau tidak?

8. Kiat Membeli Rumah dengan KPR

a. Tips Memilih KPR

Apabila Anda hendak menggunakan jasa KPR berikut penulis paparkan Tips memilih KPR:¹⁸

- 1) Pertama, pilihlah bank yang punya divisi khusus KPR. Ini akan menjamin kenyamanan dan keamanan nasabah kredit perumahan.

Perhatikan !! Reputasi bank dan pengembang

Membeli rumah adalah investasi jangka panjang. Jadi, pastikan Anda berurusan dengan pihak-pihak yang dapat dipercaya kredibilitasnya. Jangan ragu-ragu untuk bertanya kiri-kanan serta mencari informasi lebih detail tentang bank atau pengembang yang menjadi mitranya.

- 2) Kedua, perhatikan bunga KPR tersebut. Maklum, besarnya patokan bunga ini sangat menentukan besar angsuran tiap bulan. Ada baiknya Anda memilih bank yang mengutip bunga rendah. Biasanya, bank juga menetapkan bunga tetap (*fixed rate*) selama beberapa tahun pertama dan bunga mengambang (*floating rate*) sesuai dengan bunga pasar di tahun-tahun berikutnya. Tapi yang jelas jangan sekadar memilih kredit perumahan murah.

Jangan lupa tanyakan besaran bunga kredit perumahan yang berlaku untuk nasabah lama. Dengan mengetahui selisih bunga antara nasabah baru dan nasabah lama, Anda bisa membandingkan patokan bunga bank bila bank sudah memberlakukan *floating rate* atau ada tren kenaikan suku bunga. Direktur Bisnis UOB Buana Safrullah Hadi Saleh menuturkan, biasanya bank menetapkan jatuh tempoberlakunya *floating rate*. "Nasabah harus mengikuti kesepakatan yang dibuat di awal," katanya.

Sistem bunga KPR ada 2, yaitu:

1. Bunga *fixed*

Bunga yang dibayar selalu tetap meskipun tingkat suku bunga selalu fluktuatif

2. Bunga *float*

Sistem bunga yang dibayar setiap bulan dan disesuaikan dengan perubahan tingkat suku bunga pasar. Besarnya suku bunga biasanya dievaluasi bank tiap satu tahun sekali.

- 3) Ketiga, perhatikan berbagai biaya yang ditetapkan bank dalam penyaluran KPR. "Sebab, biaya ini harus dibayarkan oleh calon debitur sebelum kredit cair," yang lazim dibebankan bank dalam penyaluran KPR, antara lain biaya administrasi, provisi, biaya notaris, dan biaya asuransi. Jangan sekadar memilih kredit perumahan murah.
- 4) Keempat, perhatikan pula fasilitas kredit perumahan. Anda harus menanyakan adanya opsi pelunasan, baik sebagian atau seluruhnya. Simak juga tentang kemungkinan fasilitas *over kredit*. Jangan lupa, tanyakan biaya penalti kredit perumahan yang dikenakan bank plus sistem perhitungannya. Ada bank yang mematok biaya penalti berdasar nilai pelunasan atau sisa kredit. Nasabah harus cerdik menghitung biaya ini, jangan langsung memutuskan perumahan murah. Namun, sebelum menjatuhkan KPR, tetapkan rumah dan lokasi rumah sesuai dengan kriteria Anda. Jangan memilih lokasi rumah yang terlalu jauh, karena itu akan

memberatkan keuangan Anda. Walaupun itu termasuk perumahan murah.

Intinya dalam memilih produk KPR perhatikan:

1. Keamanan dan kenyamanan sehingga menimbulkan keleluasaan dalam semua aktivitas KPR
2. Reputasi dan kredibilitas bank pemberi KPR
3. Keunggulan fasilitas yang diberikan
4. Jangka waktu kredit
5. Jaringan pelayanan yang luas
6. Pelayanan yang prima
7. Fleksibilitas dalam pembayaran angsuran.

Kuncinya perhatikan semua persyaratan dan ketentuan yang ditetapkan. Hal ini bukan untuk mempersulit, melainkan untuk kejelasan antar pihak-pihak terkait sehingga tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari. Pastikan Anda memahami dan melengkapi semua persyaratan yang ditetapkan sehingga permohonan kredit dapat lebih cepat diproses. Intinya dalam memilih KPR, jangan cuma tergiur bunga rendah!

b. Mekanisme dan Prosedur Pengajuan KPR

Mekanisme dan prosedur pengajuan KPR secara sederhana adalah sebagai berikut:¹⁹

- 1) Meminta informasi pengajuan KPR setelah merasa yakin akan pilihan rumah dan Bank pemberi KPR. Untuk ini bank akan jawaban berupa persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi sekaligus memberikan formulir isian KPR.
- 2) Bank akan melakukan wawancara menyangkut latar belakang memilih KPR dan kesanggupan membayar sesuai tenggang waktu.
- 3) Jika lulus wawancara selanjutnya menemui notaris untuk menandatangani akta kredit dan sekaligus mengurus sertifikat.

- 4) Penyerahan kunci sekaligus memberikan sertifikat kepada bank yang kemudian dikembalikan setelah semua cicilan kredit lunas.

c. Syarat-syarat Pengajuan KPR²⁰

- 1) Mengisi aplikasi KPR (formulir isian dari bank) dengan lengkap
- 2) Melampirkan beberapa dokumen berikut antara lain:
 - Fotokopi KTP (jika sudah menikah, fotokopi KTP suami dan istri)
 - Surat nikah atau surat cerai
 - Fotokopi kartu keluarga
 - Surat keterangan WNI
 - Rekening tabungan atau rekening koran tiga bulan terakhir
 - Slip gaji untuk karyawan atau pegawai, akta perusahaan atau izin profesi
 - Surat keterangan dari tempat kerja (minimum 2 tahun bekerja)
 - Surat keterangan jabatan (fakultatif)
 - Dokumen kepemilikan agunan berupa SHM, HGB, IMB, serta pajak PBB
 - NPWP pribadi atau SPT PPh 21 untuk kredit lebih dari Rp 100.000.000,00

d. Trik Jitu Meloloskan Proses KPR²¹

Pihak bank juga selektif dalam memilih calon pengguna KPR supaya tidak dirugikan. Untuk itu berikut penulis paparkan kiat agar lolos proses KPR, antara lain:

- 1) Mempersiapkan dokumen yang diperlukan
 - (a) Bagi wiraswasta
 - daftar pemasok jika usahanya bergerak di bidang perdagangan
 - bukti transaksi dengan pelanggan
 - catatan rekening bank minimum tiga bulan terakhir
 - NPWP, SIUP, dan TDP (Tanda Daftar Perusahaan)

¹⁹ Rita M. dan Vincent K., *Op. cit.* hlm. 24, 25

²⁰ *Ibid.* hlm. 25

²¹ *Ibid.* hlm. 29, 30

- (b) Bagi profesional atau praktisi
 - Bukti catatan transaksi dengan pelanggan
 - Catatan rekening bank minimum tiga bulan terakhir
 - NPWP
 - Surat izin praktik untuk beberapa profesi tertentu
- 2) Memperbaiki penampilan keuangan
 - (a) Memiliki rekening bank, karena slip gaji tidak begitu dipercaya oleh bank
 - Untuk mencocokkan jumlah uang sesuai dengan slip gaji
 - Apabila mendapat gaji secara tunai segera masukkan ke bank sebelum menggunakannya untuk keperluan yang lain sehingga bank akan mengetahui penghasilan rutin Anda
 - Usahakan catatan rekening bank menunjukkan adanya pemasukan selambat-lambatnya enam bulan terakhir dari penghasilan
 - (b) Proporsional dalam cicilan utang. Karena bank dapat menolak permohonan KPR jika cicilan utang mencapai 33 % dari penghasilan rutin
 - (c) Lancarkan pembayaran di tempat lain. Karena bank dapat menganalisis dan memiliki cara tersendiri untuk memperkirakan kondisi keuangan permohonan KPR, yang salah satunya dengan membaca pembayaran tagihan.

9. Tips Jual Rumah

Sedangkan bagi Anda yang hendak menjual rumah berikut penulis sampaikan beberapa tips jual rumah, antara lain:²²

- a. Lakukan *Make Over* rumah

Langkah pertama yang harus dilakukan adalah melakukan pembersihan menyeluruh di setiap sudut rumah, sekaligus untuk mengecek kondisinya. Bila ada bagian rumah yang perlu dibenahi, lakukan perbaikan kecil. Ada baiknya bila Anda melakukan pengecatan rumah dan ganti dengan warna-

warna yang saat ini sedang tren. Kalau perlu, lakukan *make over* agar tampilan rumah tampak baru. Sebagian besar pembeli (tentunya bukan *broker*/membeli rumah untuk dijual lagi) tentu ingin membeli rumah yang "siap huni", bukan rumah yang "siap diperbaiki".

- b. Lihai dalam berpromosi

Selanjutnya, pasanglah di depan rumah, papan bertuliskan "RUMAH DIJUAL" atau "RUMAH DIJUAL TANPA PERANTARA" dengan ukuran dan warna yang mencolok sehingga mudah dibaca orang. Jangan lupa cantumkan nomor telepon agar orang bisa lebih mudah menghubungi Anda. Jika Anda ingin menjual rumah secara langsung, lebih baik pilih tulisan sesuai opsi kedua sehingga Anda tidak perlu buang-buang waktu untuk bertemu dengan *broker*/makelar rumah.
- c. Pasang petunjuk arah ke rumah Anda

Mudahkan orang untuk menemukan lokasi rumah Anda, terutama jika kebetulan rumah Anda berada di dalam gang. Pasang papan petunjuk arah ke rumah di tempat yang sering dilalui orang dengan tulisan sama dengan poin nomor b. Bila perlu lengkapi pula dengan peta/denah agar rumah "mudah" ditemukan.
- d. Iklankan rumah Anda

Jangan lupa iklankan rumah anda melalui berbagai cara:

 - Pasang Iklan Baris di surat kabar
 - Pasang Iklan di Internet
 - Tempelkan brosur di tempat umum seperti dekat pasar, halte, sekolah, kampus dan lain sebagainya

Sebaiknya lengkapi iklan Anda dengan foto rumah, peta, beserta keunggulan-keunggulan rumah Anda, misalnya: Bangunan Baru, Lengkap Listrik + Telepon + PDAM, Ada Sumur, Ada Pagar, Ada Kamar Pembantu, Bebas Banjir, Hanya 10 Menit Dari Sekolah XXX, Dekat Terminal, dan lain-lain. Tapi ingat, upayakan menulis sejujurnya sehingga calon pembeli tidak kecewa.

²² <http://id.shvoong.com/bizn/jualhttp://jualrumah.com/10-tips-jitu-menjual-rumah.html>

- e. Gunakan *Network*/jaringan Anda
Ini adalah cara mudah dan murah sekaligus kemungkinan berhasilnya transaksi akan lebih besar. Tawarkan saja rumah Anda kepada orang-orang yang telah dikenal selama ini, misalnya: kerabat/famili, tetangga, rekan kerja/relasi bisnis, teman-teman di *Mailing List/Website Social Networking*. Karena sudah saling mengenal, umumnya tingkat kepercayaan juga makin besar. Mungkin mereka tidak ingin membeli rumah, namun paling tidak mereka bisa mereferensikan rumah Anda pada *network* mereka. Jangan lupa memberi mereka *reward* jika Anda mendapat pembeli lewat referensi mereka, demi menjaga hubungan baik Anda selama ini.
- f. Buat acara semacam '*open house*' di rumah Anda
Sekali-kali, buatlah acara semacam '*open house*' dengan mengundang *netwok* Anda di rumah yang hendak dijual. Pilih hari yang longgar sehingga banyak orang bisa berkesempatan hadir. Lewat acara ini, minimal mereka bisa melihat-lihat setiap sudut rumah dan memberikan penilaian tentang rumah Anda pada orang yang mereka referensikan. Ibarat *dealer* mobil, minimal Anda sudah memberi kesempatan *test drive* pada mereka bukan?
- g. Hubungi agen properti
Tak ada salahnya Anda menghubungi agen properti, karena mungkin saja mereka mempunyai klien yang sedang membutuhkan rumah seperti yang hendak Anda jual. Tentunya ada komisi yang harus Anda sisihkan dari nilai penjualan rumah, yang berkisar antara 2,5 – 5 % tergantung besarnya nominal penjualan.
- h. Sediakan nomor telepon yang mudah dihubungi
Usahakan agar Anda mudah dihubungi oleh calon pembeli sewaktu-waktu. Jika memang Anda tidak menyediakan waktu penuh, berilah tambahan informasi ini pada mereka. Misalnya, hubungi: 0821-6233363 (Pukul 6–8 malam)

- i. *Review* Harga Pasaran
Lakukan *review* atas harga pasaran pada rumah yang Anda jual, dengan melihat harga tanah dan rumah di sekitar lokasi. Berilah harga sewajarnya agar kedua belah pihak (penjual dan pembeli) tidak dikecewakan. Jangan sampai rumah Anda tidak laku lantaran terlalu mahal, atau sebaliknya Anda malah 'rugi' karena menjual dengan harga jauh di bawah harga pasaran.
- j. Berikan kesan yang baik pada calon pembeli
Tips terakhir, selalu upayakan untuk memberi kesan yang baik pada calon pembeli. Bersikaplah sebagai penjual profesional, yang melayani calon pembeli sebaik mungkin. Anda tentu paham maksudnya bukan? Nah, semoga rumah Anda lekas laku.

10. Tips Meningkatkan Nilai Jual Rumah

Bagaimana jika ingin meningkatkan nilai jual rumah Anda agar kelak harganya bisa lebih tinggi. Banyak cerita sedih mengenai pemilik properti yang tidak mendapatkan imbalan sesuai dengan nilai yang diharapkan. Sebaliknya, tidak kurang pula yang mempunyai cerita bahagia tentang betapa memuaskannya imbal hasil yang didapatkan seorang pemilik atas propertinya. Kenapa bisa terjadi begitu? Sebagaimana layaknya komoditas lain, nilai properti pun bisa tinggi atau rendah karena banyak hal. Beberapa hal yang harus dipertimbangkan:²³

- a. Lokasi Properti
Lokasi properti adalah faktor utama penentu harga properti per satuan luas. Hal ini merupakan faktor *given*, artinya jika Anda memiliki properti di lokasi tertentu, maka Anda tidak dapat mengubah nilai properti berdasarkan lokasi tadi. Namun ada faktor-faktor lain yang dapat dioptimalkan untuk meningkatkan nilai properti Anda. Faktor-faktor yang dapat direayasa nilainya bersifat fisik maupun non fisik.
- b. Potensi Properti
Hal yang pertama perlu Anda pikirkan saat memutuskan untuk menjual atau menyewakan rumah/properti adalah mengetahui potensi terbaik dari properti anda. Misalnya, jika

²³ <http://rumahbandung123.com/tips-meningkatkan-nilai-jual-rumah-properti-0727.html>

properti tersebut terletak di kawasan pusat bisnis, maka Anda dapat menyewakan kepada perusahaan untuk dijadikan kantor. Jika properti Anda terletak di kawasan hunian yang nyaman, mungkin akan menyewakan untuk tempat tinggal keluarga, dan lain sebagainya. Setelah mengetahui potensinya, Anda dapat mengoptimalkan kekuatan properti atau meminimalkan kelemahannya sesuai dengan fungsi yang dituju. Misalkan Anda ingin menyewakan untuk kantor, maka perlu diperhatikan beberapa hal yang akan menjadi perhatian utama calon penyewa/pembeli, seperti: jalan akses, pintu gerbang dan kapasitas parkir. Tidak ada salahnya jika Anda memperbaiki perkerasan di sepanjang jalan akses, atau menambah penerangan jalan, atau memperbesar daya listrik untuk mendapatkan harga sewa/jual yang lebih baik. Tentunya Anda perlu menghitung/menganalisa perbandingan antara biaya dan keuntungan yang akan diperoleh. Jika Anda mengharapkan penyewa menggunakan properti untuk tempat tinggal, hal utama yang diperhatikan biasanya adalah masalah kenyamanan dan keamanan. Kenyamanan bisa didapatkan dari kebersihan dan tata ruang (interior) rumah. Jika modal besar, Anda bisa menggunakan jasa desainer interior untuk menata rumah anda sehingga mempunyai nilai tambah. Jika tidak, cukup dengan membersihkan dan merapikan serta memperbaiki kerusakan-kerusakan kecil yang ada pada interior. Jika di lingkungan properti Anda ada isu keamanan, dapat menambahkan alarm rumah atau perangkat keamanan lainnya.

c. Citra Properti

Selain beberapa rekayasa fisik di atas, Anda juga bisa meningkatkan nilai properti dengan cara menaikkan citra properti tersebut melalui upaya-upaya marketing. Menyewa agen properti bonafid bisa menjadi salah satu upaya meningkatkan citra, karena biasanya citra perusahaan pemasar tersebut memengaruhi citra properti kita. Jika Anda memutuskan untuk memasarkan sendiri melalui iklan di media massa misalnya, deskripsikanlah kekuatan utama properti Anda dengan jelas, misalnya: lokasi hanya 500 meter dari kampus, atau lokasi di dalam perumahan yang memiliki satpam 24 jam.

11. Tata Cara Jual Beli Tanah dan atau Bangunan Menurut Hukum

Aspek legalitas properti sangat penting untuk mengantisipasi timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari. Aspek legalitas properti selain sebagai bukti kepemilikan sekaligus juga untuk memberikan kepastian kepada pembeli bahwa properti itu dibeli atau disewa dari pemilik yang sah. Aspek legalitas itu meliputi akta tanah, akta jual beli, IMB dan beberapa dokumen lainnya.

a. Beberapa Dokumen yang Harus Dibawa ke PPAT Sebelum Transaksi²⁴

1) Penjual membawa

- Fotokopi KTP suami dan istri bagi yang sudah menikah
- Fotokopi surat nikah atau surat cerai (jika sudah menikah atau bercerai)
- Akta jual beli tanah/rumah terdahulu
- IMB asli
- Sertifikat tanah dan rumah (Hak Guna Bangunan atau Sertifikat Hak Milik) asli
- *Site plan* asli
- Denah rumah asli (*blue print*)
- Bukti pembayaran dan pelunasan asli PBB selama lima tahun terakhir
- Bukti pembayaran asli tiga bulan terakhir tagihan listrik, telepon, PAM, dan bukti pembayaran iuran lingkungan atau warga
- Fotokopi kartu keluarga
- Surat persetujuan suami/istri bagi yang sudah berkeluarga.
- NPWP

2) Calon pembeli membawa

- Kartu Tanda Penduduk
- Kartu Keluarga
- NPWP

²⁴ Rita M. dan Vincent P., *Op cit*, hlm. 13-14

b. Proses Pembuatan Akta Jual Beli di Kantor PPAT²⁵

Apabila sudah tercapai kesepakatan harga antara penjual dan pembeli maka pertama-tama penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk minta dibuatkan Akta Jual Beli (AJB). AJB ini adalah media bagi Kantor Pertanahan/BPN untuk membalik nama sertifikat ke nama pembeli.

1) Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli

- Sebelum membuat akta Jual Beli Pejabat pembuat Akta Tanah melakukan pemeriksaan:
 - Mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan.
 - Apakah sertifikat tersebut sedang dijaminkan atau tidak
 - Apakah sertifikat tersebut sedang dalam sengketa atau tidak

Dalam istilah sehari-hari Sertifikat tersebut dinyatakan "BERSIH" karena PPAT akan menolak membuat Akta Jual Beli jika tanah tersebut dalam sengketa atau sedang dalam dijaminkan ("TIDAK BERSIH"). Di samping itu sebelum dilakukan AJB juga pembeli dan penjual berkewajiban membayar:

Bagi Penjual:

Membayar Pajak Penghasilan (PPh) sebesar 5% x nilai jual (jika nilai jual diatas Rp 60.000.000) di Bank atau Kantor Pos.

Bagi Pembeli:

Membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) sebesar 5% x (nilai jual – NJOPTKP)
Setelah kesemuanya lengkap, barulah PPAT akan mempersilakan Anda dan pembeli menandatangani Akta Jual Beli.

- Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.

- Surat pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa.

3) Pembuatan Akta Jual Beli

- Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
- Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
- Pejabat pembuat Akta Tanah membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta.
- Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi, dan Pejabat Pembuat Akte Tanah.
- Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama).
- Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

c. Proses Setelah Selesai Pembuatan Akta Jual Beli²⁶

Setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas Akta Jual Beli ke kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertifikat. Berkas yang diserahkan meliputi:

- 1) Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli.
- 2) Akta jual beli PPAT.
- 3) Sertifikat hak atas tanah.
- 4) Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli dan penjual.
- 5) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh).
- 6) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

²⁵<http://rananqa.wordpress.com/2007/05/03/tata-cara-jual-beli-tanah>

²⁶<http://rananqa.wordpress.com/2007/05/03/tata-cara-jual-beli-tanah>

Penyerahan harus dilaksanakan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut. Prosesnya yang dilakukan di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

- 1) Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada pembeli.
- 2) Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
- 3) Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- 4) Dalam waktu 14 (empat belas hari) pembeli sudah dapat mengambil sertifikat atas nama pembeli di kantor pertanahan.

d. Pajak dan Biaya Jual Beli²⁷

Secara garis besar ada tiga komponen biaya dalam transaksi, yaitu:

1) Pajak dan Bea

- Pajak dalam jual beli tanah adalah Pajak Penghasilan (PPh) dikenakan terhadap subjek pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam tahun pajak. Ini bisa berbentuk pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan. Tarif PPh adalah 5% dari harga transaksi. Jika harga transaksi lebih rendah dari nilai jual objek pajak (NJOP), besar PPh dihitung dari NJOP. Untuk transaksi lebih dari 60 juta, PPh tidak wajib dibayar.
- Komponen Bea dalam jual beli tanah adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BPHTB adalah Bea atau Pajak yang dikenakan atas perolehan dan atau bangunan. Bea ini dibebankan kepada pembeli. Besarnya adalah 5% dari harga transaksi. Jika harga transaksi < NJOP, dasar pengenaannya dihitung berdasarkan NJOP yang terlebih dahulu dikurangi dengan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP). Nilai NPOTKP ditetapkan secara regional. Misalnya kota Bandung besarnya NPOTKP adalah Rp 30 juta.

Contoh: A menjual tanah di daerah Bandung pada B seharga Rp 200 juta. NJOP Rp 150 juta. Jadi PPh yang harus dibayar A adalah $Rp\ 200\ juta \times 5\% = Rp\ 10\ juta$. Sedangkan BPHTB yang harus dibayar B adalah $(Rp\ 200\ juta - Rp\ 30\ juta) \times 5\% = Rp\ 8,5\ juta$.

- PPN (Pajak Pertambahan Nilai), pajak ini dikenakan kepada pengembang maupun perorangan hanya saat membeli properti baru yaitu 10 % dari nilai transaksi. Adapun nilai properti yang dipungut PPN adalah properti yang bernilai mulai dari Rp 36 juta.²⁸

- 2) Biaya pembuatan Akta PPAT (Akta Jual Beli), Komponen biaya lainnya adalah biaya pembuatan akta jual beli tanah meliputi biaya pembuatan Akta PPAT dan honorarium. Biasanya besarnya adalah 1% dari nilai transaksi.
- 3) Biaya pengurusan balik nama. Komponen yang terakhir adalah biaya pengurusan balik nama, meliputi biaya cek sertifikat, formulir/blangko balik nama, biaya administrasi dan jasa pengurusan. Dalam jual beli, pembeli umumnya menanggung semua biaya pengurusan balik nama. Meskipun dalam kasus tertentu, biaya bisa ditanggung bersama antara penjual dan pembeli. Sudah pasti setelah terjadi kesepakatan di antara mereka.

²⁷ <http://konsultasihukumproperti.blogspot.com/2009/03/pajak-dan-biaya-jual-beli-9.html>

²⁸ Rita M dan Vincent K. *Op cit* : hlm 59-60

Ketiga komponen inilah yang biasanya digabung dalam angka tertentu. Ekstensifikasi NPWP nampaknya mulai merambah pada praktik jual beli tanah/bangunan. Hal ini ditandai dengan diterbitkannya Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-35/PJ/2008 tanggal 9 September 2008 tentang Kewajiban Pemilikan NPWP Dalam Rangka Pengalihan Hak Atas Tanah/Bangunan. Seperti diketahui, dalam transaksi pengalihan hak atas tanah atau bangunan ada dua pihak yang terlibat dan dikenakan pajak yang berbeda. Dua pihak tersebut adalah penjual yang akan dikenakan Pajak Penghasilan Final Pasal 4 ayat (2) sebesar 5% dari nilai transaksi dan pembeli yang akan dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB). Nah, dua pihak inilah yang akan menjadi sasaran ekstensifikasi NPWP di mana diwajibkan bagi pembeli untuk mencantumkan NPWP dalam Surat Setoran BPHTB (SSB) dan diwajibkan juga bagi penjual untuk mencantumkan NPWP dalam Surat Setoran Pajak (SSP). Hal ini berarti bahwa baik penjual maupun pembeli wajib memiliki NPWP. Namun demikian Peraturan Dirjen ini masih memberikan pengecualian, yaitu:²⁹

- 1) Bagi pembeli, tidak wajib mencantumkan NPWP jika NJOP atau NPOP di bawah Rp 60.000.000,-
- 2) Bagi penjual, tidak wajib mencantumkan NPWP jika PPh final terutanganya di bawah Rp 3.000.000,- Hal ini sama saja dengan dasar pengenaannya di bawah Rp 60.000.000,- juga.

12. Data dan Dokumen Penting Atas Tanah³⁰

- a. Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.
- b. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

- c. Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik bidang dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.
- d. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
- e. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
- f. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
- g. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

13. IMB (Izin Mendirikan Bangunan)³¹

a. Pengertian

Izin yang diberikan untuk melakukan kegiatan membangun. Pada prinsipnya izin ini keluar bila rencana bangunan dinilai telah sesuai dengan ketentuan yang meliputi aspek pertanahan, planologis, teknis, kesehatan, kenyamanan, dan aspek lingkungan.

b. Pihak yang Wajib Mengurus IMB

Pada prinsipnya ada dua, yaitu:

- 1) Setiap orang yang bertanggungjawab atas kegiatan pendirian bangunan berkewajiban untuk meminta izin kepada pemerintah setempat, meliputi:
 - a) Pemilik bangunan tanpa perantara
Kontraktor atau developer atau siapa saja yang menggantikan posisi pemilik sah bangunan sebagai pemohon (hanya jika mereka mendapat izin dari pemilik bangunan untuk mengurus segala keperluan demi mendapatkan IMB).
 - b) Pemilik bangunan yang bangunannya telah lama dibangun namun belum memiliki IMB

²⁹ <http://dudiwahyudi.com/pajak/pajak-penghasilan/npwp-dan-jual-beli-tanah.html>

³⁰ Florianus SP Sangsan, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah* (Jakarta: Visimedia, 2008), hlm. 20-21

c. Jangka Waktu

- 1) Jangka waktu mengurus IMB
Pada umumnya waktu pemrosesan IMB lamanya 24 -25 hari dihitung dari waktu pengajuan pertama kali. Jangka waktu ini berbeda-beda tergantung kebijakan daerah pengawasan setempat dan kesiapan berkas-berkas yang diperlukan.
- 2) Jangka waktu penyelesaian IMB rumah tinggal
Waktu penyelesaian permohonan untuk rumah tinggal paling lambat 25 hari kerja sejak diterimanya permohonan yang telah memenuhi persyaratan dan telah membayar retribusi.

d. Proses Permohonan IMB

Sebelum mengajukan permohonan pengurusan IMB, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh pemohon, yaitu:

- 1) Melakukan konsultasi dengan orang yang kompeten di bidang konstruksi atau di bagian perizinan IMB, mengenai kekuatan struktur bangunan, daya dukung tanah, konstruksi bangunan, garis sempadan bangunan dan jalan
- 2) Mengurus IPL (Izin Peruntukan Lahan)
Bila bangunan tersebut dipersyaratkan IPL
- 3) Memastikan bahwa bangunan bersih dari sengketa
- 4) Mengecek kevalidan data dan kelengkapan berkas yang diajukan
- 5) Tidak boleh membangun sebelum IMB atau izin pendahuluan diterbitkan
- 6) Tidak boleh melakukan kegiatan usaha dalam kawasan sebelum izin teknis diterbitkan

e. Berkas-berkas yang Harus Dipersiapkan

- 1) Formulir permohonan IMB
- 2) Fotokopi KTP
- 3) Fotokopi pembayaran PBB terakhir
- 4) Fotokopi surat keterangan kepemilikan tanah yang sah (sertifikat akta jual beli)
- 5) Gambar arsitektur dan gambar situasi bangunan yang akan didirikan

- 6) Gambar peta rencana kota yang diperoleh dari subdin tata kota (*optional*)
- 7) Surat pernyataan yang berisi
 - a) Kesanggupan menyesuaikan bangunannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak keberatan memotong bangunannya yang melanggar peraturan
 - b) Kesiediaan bertanggung jawab atas kekuatan konstruksi bangunannya dan segala sesuatunya bila-bila bangunannya mengakibatkan kerusakan/kerugian terhadap bangunan tetangga/pihak lain

f. Tata Cara Penerbitan IMB

IMB dapat diurus dengan mendatangi seksi P2B Kecamatan setempat dengan membawa dokumen-dokumen terkait. IMB diterbitkan oleh dinas P2B provinsi berupa surat keputusan kepala dinas atas nama Gubernur dengan beberapa lampiran. Intinya IMB diterbitkan jika pemohon telah memenuhi seluruh persyaratan dan kelengkapan dokumen baik secara administrasi maupun teknis serta kegiatan pelaksanaan bangunan memenuhi ketentuan seperti yang ditulis dalam Perda yang berlaku di wilayah setempat.

Tata cara penerbitan IMB:

1. Pembayaran retribusi IMB melalui lembaga keuangan yang sah
2. Penyerahan bukti pembayaran retribusi kepada Pemda
3. Penerbitan IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis untuk dapat memulai pelaksanaan konstruksi
4. Penerimaan dokumen IMB oleh pemohon

g. Bentuk

Bentuk IMB adalah surat keputusan dengan lampiran berupa:

- 1) Keterangan dan peta rencana kota
- 2) Gambar arsitektur
- 3) Perhitungan dan gambar struktur dan atau instalansi dan perlengkapan
- 4) Bukti pengawasan pelaksanaan bangunan

h. Jenis

Ada lima jenis IMB yang dapat diterbitkan setelah permohonan disetujui, yaitu:

- 1) IMB apabila rencana bangunan dinilai telah sesuai dengan ketentuan teknis dan planologis (tata kota)
- 2) IMB bersyarat apabila rencana bangunan dinilai masih perlu adanya penyesuaian teknis
- 3) IMB bersyarat sementara, apabila rencana bangunan terletak di daerah perbaikan kampung dan atau dibuat dari bahan material dengan tingkat permanensi sementara
- 4) IMB bersyarat sementara berjangka apabila rencana bangunan berdasarkan penilaian teknis dan planologis hanya diberikan untuk digunakan dalam jangka waktu terbatas.
- 5) Izin khusus/keterangan membangun

i. Masa Berlaku IMB

Tergantung dari kuatnya bangunan dan tidak ada yang berubah pada bangunan itu semisal karena adanya penambahan atau renovasi, pembongkaran atau kerusakan dan kehancuran akibat bencana alam/kebakaran, perubahan guna atau fungsi bangunan serta pemilik bangunan meninggal dunia.

j. Pencabutan IMB

Pencabutan izin membangun dan atau menggunakan atau kelayakan menggunakan bangunan terjadi apabila:

- 1) Pemalsuan kelengkapan persyaratan izin yang diajukan.
- 2) Pelaksanaan pembangunan atau penggunaan bangunan menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam izin.
- 3) Dalam jangka waktu paling lama 6 bulan suatu keharusan yang berdasarkan peraturan yang tidak dapat di penuhi.
- 4) Pelaksanaan pekerjaan telah dihentikan selama 12 bulan berturut-turut dan tidak dilanjutkan lagi.

Pencabutan ini dilakukan oleh gubernur setempat. Keputusan pencabutan izin diberitahukan secara tertulis kepada pemegang izin disertai alasan.

14. Izin Peruntukan Lahan (IPL)³²

Adalah izin yang diterbitkan pada seseorang sebagai bukti kepemilikan hak mempergunakan lahan yang ada sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan tata letak kawasan yang berlaku. Persyaratan yang harus diperhatikan oleh pemohon adalah:

- a. Fotokopi sertifikat tanah (apabila tanah milik orang lain harus dilampirkan surat persetujuan dari pemilik tanah)
- b. Gambar denah lokasi
- c. Gambar denah situasi letak bangunan dan fotokopi *existing* serta bagi pengembang dilengkapi dengan *site plan* lengkap dengan jaringan prasarana
- d. Gambar atau foto rencana bangunan (denah dan tampak)
- e. Lokasi tata letak
- f. Fotokopi KTP pemohon
- g. Fatwa rencana atau *advice planning* tentang rencana peruntukan lahan yang akan dilaksanakan
- h. Berita acara sosialisasi pada masyarakat sekitar

15. Beberapa Hal yang Perlu Diperhatikan dalam Pembuatan Perjanjian Jual Beli Rumah dan Bangunan dengan Developer

Bagi masyarakat yang hendak melakukan transaksi jual beli rumah dengan *developer* dan agar kepentingannya sebagai pembeli tidak terusik, ada baiknya memerhatikan tentang pedoman pengikatan jual beli rumah yang diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No: 09/KPTS/M/1995 Tanggal 23 Juni 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

a. Para Pihak

Bahwa adanya dua pihak yakni Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman (Developer), yang bertindak selaku Penjual Rumah, untuk selanjutnya disebut Penjual. Dan konsumen Rumah yang bertindak selaku Pembeli rumah yang selanjutnya disebut Pembeli.

b. Uraian Objek Pengikatan Jual Beli

Yang pertama perlu diperhatikan dalam transaksi jual beli rumah dengan developer adalah mengenai Uraian Objek jual beli yang dimuat dalam Surat Perjanjian Pengikatan Jual beli yang sedikitnya harus mencantumkan:

- 1) Luas bangunan rumah disertai dengan gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan.
- 2) Luas tanah, status tanah, beserta segala perizinan yang berkaitan dengan pembangunan rumah dan hak-hak lainnya.
- 3) Lokasi tanah dengan mencantumkan nomor kaveling, rincian wilayah, desa atau kelurahan, dan kecamatan.
- 4) Harga rumah dan tanah, serta tata cara pembayarannya, yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

c. Kewajiban Penjual

- 1) Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknis bangunan, yang telah disetujui dan ditandatangani bersama oleh kedua belah pihak dan dilampirkan, yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam akta pengikatan jual beli rumah tersebut.
- 2) Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, kecuali karena hal-hal yang terjadi keadaan memaksa (*Force Majeure*) yang merupakan hal di luar kemampuan Penjual antara lain seperti bencana alam perang, pemogokan, huru-hara, kebakaran, banjir dan peraturan-peraturan/kebijaksanaan pemerintah di bidang moneter.
- 3) Penjual sebelum melakukan penjualan dan atau melakukan pengikatan jual beli rumah wajib memiliki:
 - a) Surat izin persetujuan prinsip rencana proyek dari Pemerintah Daerah setempat dan surat izin lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota madya. Khusus untuk DKI Jakarta surat izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT).
 - b) Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota madya, bahwa yang bersangkutan (*Developer*) telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
 - c) Surat izin Mendirikan Bangunan.

- 4) Penjual wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bangunan) di hadapan PPAT.
- 5) Apabila Penjual lalai untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 1^{0/00} (dua perseribu) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah untuk setiap hari keterlambatannya.
- 6) Apabila Penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk mengurus pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, maka Pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan pengurusan pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.

d. Jaminan Penjual

Selain kewajiban-kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, developer sebagai penjual harus memberikan jaminan kepada pembeli dalam bentuk:

- 1) Penjual menjamin bagi kepentingan pihak Pembeli bahwa Tanah dan Bangunan Rumah yang menjadi objek pengikatan jual beli adalah hak penjual sepenuhnya. Dan tidak dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang.
- 2) Penjual menjamin serta membebaskan Pembeli dari segala tuntutan yang timbul di kemudian hari baik dari segi perdata maupun pidana atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut.
- 3) Penjual menjamin dan bertanggungjawab terhadap cacat yang tersembunyi yang baru diketahui di kemudian hari, sesuai dengan ketentuan pasal 1504 dan 1506 KUHPerdata.

e. Kewajiban Pembeli

Oleh karena jual beli merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menye-

rahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan maka ada kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi seorang pembeli seperti:

- 1) Pembeli telah menyetujui jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan yang telah ditetapkan bersama.
- 2) Pembeli wajib membayar jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah, beserta segala pajak, dan biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat adanya pengikatan jual beli rumah, dengan tatacara pembayaran yang disepakati bersama.
- 3) Pembeli wajib membayar biaya pembuatan akta notaris, pengikatan jual beli rumah, biaya pendaftaran perolehan hak atas tanah atas nama Pembeli, sedangkan biaya pengurusan sertifikat ditanggung oleh penjual.
- 4) Apabila Pembeli lalai untuk membayar angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah pada waktu yang telah ditentukan, maka dikenakan denda keterlambatan, sebesar 1 0/00 (dua perseribu) dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambatan.
- 5) Apabila Pembeli lalai membayar angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah, segala pajak, serta denda-denda, dan biaya-biaya lain yang terhutang selama 3 (tiga) kali berturut-turut, maka pengikatan jual beli rumah dapat dibatalkan secara sepihak, dan segala angsuran dibayarkan kembali dengan dipotong biaya Administrasi oleh Penjual.

f. Serah Terima Bangunan

- 1) Dalam hal bangunan rumah yang menjadi objek dari Pengikatan Jual Beli Rumah telah selesai dibangun sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan, dan sepanjang Pembeli telah selesai memenuhi kewajiban untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya, maka Penjual dan Pembeli sepakat untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah.
- 2) Dalam waktu 2 (dua) minggu sebelum dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan Rumah maka pihak Penjual

wajib memberitahukan secara tertulis tentang adanya Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah kepada Pembeli.

- 3) Apabila setelah jangka waktu surat pemberitahuan tidak bersedia menandatangani Berita Acara Serah Terima tersebut, maka dengan lewatnya waktu tersebut, pihak Pembeli telah dianggap menerima Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dengan segala konsekuensi dan risikonya.
- 4) Dalam hal pihak Penjual berhasil mendirikan bangunan rumah lebih cepat daripada jangka waktu yang telah diperjanjikan, dan dalam hal Pembeli telah memenuhi kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu, maka Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dapat diserahkan oleh pihak Penjual kepada Pembeli.

g. Pemeliharaan Bangunan

- 1) Dengan dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan Rumah, maka segala tanggungjawab untuk memelihara dan menjaga Tanah dan Bangunan Rumah tersebut menjadi tanggungjawab pihak pembeli sepenuhnya.
- 2) Setelah serah terima Tanah dan Bangunan Rumah dilakukan pihak Penjual wajib untuk memberikan masa pemeliharaan/perbaikan dalam jangka waktu 100 (seratus) hari terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima.
- 3) Perbaikan-perbaikan atas bagian yang rusak yang dilakukan oleh pihak Penjual berdasarkan Gambar Denah Bangunan, dan Spesifikasi Teknis, yang merupakan lampiran dari Pengikatan Jual Beli Rumah tersebut.
- 4) Apabila selama berlangsungnya masa pemeliharaan terjadi kerusakan pada bangunan yang disebabkan oleh Keadaan memaksa (*Force Majeure*), seperti antara lain, gempa bumi, banjir, huru-hara perang dan tindak kekerasan yang dilakukan oleh perorangan maupun massal, atau karena adanya perubahan bangunan rumah yang dilakukan pihak Pembeli, maka pihak Penjual dibebaskan atas tanggung jawab perbaikan.

h. Penggunaan Bangunan

- 1) Pembeli wajib menggunakan Tanah dan Bangunan Rumah sebagai tempat tinggal dan/atau sesuai dengan tujuan dan peruntukannya.
- 2) Pembeli wajib senantiasa menaati "Peraturan Tata Tertib Lingkungan" yang ditentukan oleh RT dan RW.
- 3) Dalam hal perubahan bangunan, Pembeli selama masa pendirian bangunan tidak diperkenankan untuk menghubungi dan memerintahkan pelaksana bangunan yang bersifat mengubah dan menambah bangunan rumah tanpa persetujuan Penjual.

i. Pengalihan Hak

- 1) Selama belum dilaksanakannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanpa persetujuan tertulis dari pihak Penjual, pihak Pembeli dibenarkan untuk mengalihkan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah kepada pihak ketiga. Demikian pula sebaliknya berlaku bagi Pihak Penjual.
- 2) Penjual dapat menyetujui secara tertulis kepada Pembeli untuk mengalihkan hak atas Tanah dan Bangunan kepada pihak ketiga, apabila Pembeli bersedia membayar biaya administrasi sebesar 2 1/2 % (dua setengah persen) dari harga jual pada transaksi yang berlangsung.

j. Pembatalan Pengikatan

- 1) Pengikatan Jual Beli Rumah tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi tetap menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal.
- 2) Pengikatan Jual Beli Rumah, pembeli mempunyai hak untuk menjadi batal apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:
 - a) Pihak Penjual tidak dapat menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah beserta hak-bak yang melekat, tepat waktu yang diperjanjikan, dan Pembeli telah selesai kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan tersebut.

- b) Pihak Penjual menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah yang tidak cocok dengan Gambar Denah, dan Spesifikasi Teknis Bangunan yang telah ditetapkan bersama dan menjadi lampiran dalam Pengikatan Jual Beli.
- c) Apabila keadaan yang dimaksud dalam butir a dan b tersebut di atas terjadi maka perjanjian menjadi batal, dan Penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.
- d) Pembeli tidak dapat memenuhi dan atau tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai dengan yang diperjanjikan.
- e) Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan syarat-syarat Akta Perjanjian Kredit.
- f) Pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Rumah karena suatu sebab atau alasan apapun juga.
- g) Apabila keadaan sebagaimana dimaksud dalam butir d, e, dan f terjadi dalam hal pembayaran atas Tanah dan Bangunan Rumah belum mencapai 10% (sepuluh persen) maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak pihak Penjual.

Dalam hal pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah yang dilakukan pihak Pembeli melebihi 10% (sepuluh persen) maka pihak Penjual berhak memotong, 10% (sepuluh persen) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah dan sisanya wajib dikembalikan kepada pihak Pembeli.

k. Akta Jual Beli

- 1) Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah harus ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal telah dipenuhi aspek aspek sebagai berikut:

- a) Bangunan Rumah telah selesai dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni;
 - b) Pembeli telah membayar lunas seluruh harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;
 - c) Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah sudah selesai diproses dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama Penjual;
- 2) Pada saat melangsungkan jual beli Tanah dan Bangunan Rumah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada waktu melangsungkan pengikatan di hadapan Notaris. Pembeli wajib membawa dan memperlihatkan asli surat-surat berikut kwitansi mengenai pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;

I. Penyelesaian Perselisihan

- 1) Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul sehubungan dengan/sebagai akibat dari pengikatan ini, maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.
- 2) Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).
- 3) Biaya yang timbul sehubungan dengan pemeriksaan oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) menjadi beban dan harus dibayar oleh para pihak untuk jumlah yang sama yaitu Penjual 50 % (lima puluh persen) dan Pembeli 50 % (lima puluh persen).
- 4) Dalam hal terjadi perubahan, pengurangan, dan/atau penambahan atas isi dari Pengikatan Jual Beli ini, maka para pihak akan merundingkan secara musyawarah dan mufakat serta hasilnya akan dituangkan dalam suatu Adendum yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Pengikatan Jual Beli ini.

16. Kiat Khusus Menghadapi Masalah Jual Beli dan Sewa-menyewa Properti

a. Posisi Penyewa Secara Hukum Pada Saat Pemilik Menjual Rumah yang Masih Dalam Keadaan Tersewakan

Pada prinsipnya, perjanjian Jual Beli tidak serta memutuskan perjanjian sewa-menyewa. Oleh karena itu, rumah yang penyewa sewa sekarang (yang akan dijual oleh pemilik) tidak akan memutuskan perjanjian sewa-menyewa yang telah dibuat. Bahkan pemilik baru harus mengikuti perjanjian sewa-menyewa yang ada dan telah menggantikan kedudukan pemilik rumah di dalam perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian sewa-menyewa antara pihak penyewa dengan pihak pemilik memiliki kekuatan hukum karena perjanjian ini mengikat para pihak yang membuatnya (KUHPerduta 1338). Apabila pemilik menghendaki penyewa keluar dari rumah yang telah Anda sewa, padahal waktu sewa belum habis, langkah-langkah yang dapat penyewa lakukan adalah:

- 1) Bila penyewa tidak melakukan wanprestasi, penyewa dapat menuntut kembali uang sewa yang telah dibayarkan dan meminta ganti rugi kepada pemilik karena telah melakukan pemutusan perjanjian sebelum tepat waktunya.
- 2) Penyewa dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri karena pemilik telah melakukan wanprestasi dengan memaksa penyewa keluar dari rumah sebelum habis waktu, sebagaimana dalam perjanjian sewa-menyewa.

b. Sertifikat Tanah atau Rumah Hilang³³

Sertifikat merupakan Tanda Bukti Hak atas Tanah sehingga Sertifikat memiliki kedudukan yang penting atas kepemilikan suatu Hak atas tanah. Sertifikat berisi data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah. Data yuridis adalah keterangan Status Hukum bidang tanah dan pemegang hak atas tanah tersebut. Untuk itu, sebaiknya Anda tidak perlu panik karena hilangnya Sertifikat bukan berarti hak atas tanah yang Anda miliki hilang. Anda masih dapat mengurusnya. Intinya, Sertifikat hilang masih bisa kita urus dengan memohon Sertifikat Pengganti kepada BPN (Badan Pertanahan Nasional). Kemudian apa yang harus dilakukan?

³³<http://konsultasabukumpoqpoq.blogspot.com/2009/03/sertifikat-hilang-edisi-4.html>

- 1) Membuat laporan kepada kepolisian setempat, tentang hilangnya Sertifikat tersebut.
- 2) Menghubungi Kantor Pertanahan setempat atau Kantor PPAT di mana tanah itu berada, untuk mengetahui tindakan selanjutnya yang perlu diambil.

Kemudian melengkapi syarat-syarat lainnya, yaitu:

- 1) Surat Permohonan yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan
- 2) Fotokopi KTP
- 3) Fotokopi Sertifikat (jika ada)
- 4) Surat Kuasa, jika pengurusannya dikuasakan kepada pihak lain.

Jika Pemegang Hak telah meninggal dunia, permohonan untuk mengajukan Sertifikat Pengganti diajukan oleh Ahli Warisnya dengan menyertakan Surat Keterangan Ahli Waris.

- 1) Pernyataan di bawah Sumpah oleh Pemohon di hadapan Kepala Kantor Pertanahan.
- 2) Membayar biaya penerbitan Sertifikat Pengganti.
Sebelum Sertifikat Pengganti terbit, harus didahului pengumuman dalam salah satu Surat Kabar Harian setempat atas biaya Pemohon. Jika dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal pengumuman tidak ada keberatan, maka Kepala Kantor Pertanahan akan menerbitkan Sertifikat Pengganti.

c. Menjual Properti yang Sertifikatnya atas Nama Keluarga Maupun Dalam Proses Perceraian³⁴

Dalam kasus ini yang perlu diperhatikan terlebih dahulu adalah siapa yang hendak menjual properti itu?

- Suami, istri, atau anak
- Status pasutri (bersatu atau bercerai)
 - 1) Bila sertifikat atas nama istri, prosedurnya adalah:
 - a) Istri boleh menjual tanpa persetujuan suami asalkan sebelum menikah ada perjanjian pemisahan harta namun bila tidak ada perjanjian pemisahan maka istri yang akan menjual properti harus mendapatkan persetujuan dari suami.

- b) Suami boleh menjual jika mendapat surat kuasa jual dari istri secara notariil
- c) Anak boleh menjual bila mendapat surat kuasa jual (notariil) dari ibu dan surat persetujuan secara notariil dari ayah

2) Bila sertifikat atas nama suami

- a) Sekiranya perceraian belum sah atau sudah bercerai tetapi belum ada pembagian harta gono-gini, istri harus disertakan untuk menandatangani surat persetujuan notariil
- b) Melampirkan surat-surat cerai dan surat pembagian harta gono-gini
- c) Seandainya istri meninggal dunia harus disertai surat bukti kematian dan surat keterangan waris dari kelurahan atau kecamatan atau notaris dengan kondisi tambahan sebagai berikut:
 - Untuk anak di bawah umur, perlu surat perwakilan dari pengadilan
 - Untuk anak telah dewasa perlu surat persetujuan secara notariil
 - Untuk anak di luar negeri perlu surat persetujuan di atas meterai dan dilegalisasi perwakilan RI di negeri setempat.

3) Kedua pasutri bercerai

- a) Dalam proses akan bercerai (belum bercerai) istri boleh menjual tetapi tetap harus mendapat persetujuan suami (langsung datang ke Notaris atau surat persetujuan secara notariil), demikian juga sebaliknya.
- b) Sesudah bercerai istri boleh saja menjual tetapi harus disertai bukti cerai dan pembagian harta gono-gini.
- c) Seandainya sudah bercerai tetapi belum ada pembagian harta gono-gini maka penjualan harus dengan persetujuan mantan pasangannya.
- d) Manakala istri cerai atau meninggal dunia suami boleh menjual tetapi harus disertai surat cerai atau bukti kematian dan ahli waris

³⁴ Rita M. dan Vincent K., *Op.cit.*, hlm. 66-68

dari kelurahan atau kecamatan dengan kondisi tambahan sebagai berikut:

- Untuk anak di bawah umur perlu surat perwalian dari pengadilan
- Untuk anak telah dewasa, perlu surat persetujuan secara notariil dari si anak
- Untuk anak di luar negeri perlu surat persetujuan di atas meterai dan diketahui atau dilegalisasi oleh perwakilan RI di negara setempat

4) Anaknya yang telah dewasa

a) Anak boleh menjual tetapi harus menunjukkan surat kuasa dari ayah dan surat persetujuan dari adik atau kakaknya dengan kondisi tambahan sebagai berikut:

- Untuk adik di bawah umur perlu surat penetapan perwalian dari pengadilan
- Untuk anak telah dewasa, perlu surat persetujuan secara notariil
- Seandainya kakak atau adiknya di luar negeri perlu surat persetujuan dengan tanda tangan di atas meterai dan diketahui atau dilegalisasi oleh perwakilan RI di negara setempat

b) Seandainya ibu berpisah dengan ayah maka perlu membawa surat kuasa dari ibu atau surat persetujuan notariil dari ayah dan adik/kakaknya.

c) Seandainya ibu meninggal dan ayah masih hidup maka perlu membawa surat bukti kematian ibu, surat ahli waris dari kelurahan atau kecamatan disertai surat kuasa jual dari ayah dan atau saudara-saudaranya serta surat persetujuan secara notariil.

d) Seandainya ibu dan ayah meninggal dunia maka perlu menunjukkan surat kematian ayah dan ibu, surat keterangan ahli waris dari kelurahan atau kecamatan atau notaris serta surat

kuasa secara notariil dari adik atau kakaknya dengan kondisi tambahan sebagai berikut:

- Seandainya adik di bawah umur perlu surat penetapan perwalian dari pengadilan
- Sekiranya anak telah dewasa, perlu surat persetujuan secara notariil
- Seandainya kakak atau adiknya di luar negeri perlu surat persetujuan dengan tanda tangan di atas meterai dan diketahui atau dilegalisasi oleh perwakilan RI di negara setempat

B. Tips Jual Beli Mobil

Dalam perkembangannya, kebutuhan akan mobil bukan lagi bergantung pada manfaatnya, tapi juga pada gengsinya. Sehingga sangat wajar jika pada saat kita berburu untuk mendapatkan sebuah mobil idaman, harapan kita adalah mendapatkan mobil yang berkualitas (menjamin nikmat tenteram bagi pembeli) dan legal (sesuai dengan prosedur hukum) dengan harga terjangkau. Oleh karena itu ada beberapa hal yang perlu dicermati pada saat Anda hendak membeli ataupun menjual mobil hal ini bertujuan untuk meminimalisir hal-hal yang tidak kita inginkan, yaitu:

1. Dasar Hukum

- Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan
- Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kendaraan dan Pengemudi.

Dua dasar hukum di atas bukanlah dasar hukum dalam melakukan jual beli mobil melainkan untuk mengetahui prosedur (hukum) yang harus kita ketahui berkaitan dengan pendaftaran kendaraan bermotor.

2. Hal-hal yang Perlu Dicermati Sebelum Membeli Mobil

a. Kemampuan Finansial

Hal yang pertama yang harus dilakukan sebelum membeli mobil adalah dengan mengetahui berapa jumlah dana yang Anda miliki saat ini dan memberi batasan seberapa banyak dari dana tersebut yang dapat dibelanjakan untuk membeli mobil.

b. Penentuan Mobil Baru atau Bekas

Hal ini tentunya sangat berkaitan erat dengan kemampuan finansial Anda.

1) Mobil baru

Ikuti langkah berikut ini bila Anda hendak membeli mobil baru.

- a) Pilihlah mobil-mobil yang populer untuk menjamin harga jual kembali yang menguntungkan, ketersediaan spare parts dan fasilitas *service* yang lengkap.
- b) Pilih warna dan aksesoris yang banyak diminati.
- c) Sadari keterbatasan anggaran. Jangan tergiur membeli mobil yang lebih mewah. Selain membelatkan anggaran, biaya perawatan dan operasional sehari-hari relatif lebih mahal.
- d) Harga mobil di Indonesia berdasarkan *list price* dari ATPM, tapi kunjungi lebih dari satu *dealer*. Biasanya ada perbedaan layanan masing-masing *dealer*, seperti bunga *leasing* yang lebih murah dan servis mobil gratis.
- e) Kalau ingin tukar tambah, jangan buka harga dulu sebelum tahu harga mobil baru. Karena biasanya harga mobil baru akan lebih mahal karena ada beban membeli mobil Anda.
- f) Jangan lupa meminta *advis* dari teman atau keluarga yang hobi atau lebih mengenal mobil yang ingin Anda beli. Masukan mereka akan sangat berguna.
- g) Yang terakhir, kalau penjual mobil tersebut meragukan, sebaiknya tunda pembelian mobil, dan kunjungi yang lain.

Intinya calon pembeli tinggal datang saja ke *dealer* mobil, pilih model yang cocok, kemudian negosiasi harganya, bila sudah cocok dengan harganya (sesuai kesepakatan) kemudian dapat dilakukan pembayaran baik secara tunai atau kredit.

2) Mobil bekas

Membeli mobil bekas sama saja dengan membeli rumah. Karena, kendaraan yang sudah dianggap bagus, begitu pindah

tangan banyak yang rusak. Supaya tidak kecece, ketika hendak membeli mobil bekas sebaiknya Anda membawa mekanik. Berikut langkah-langkah bila hendak membeli mobil bekas:

a) Penentuan Spesifikasi

Seperti AC, aneka macam *power*, CD *changer* dan lain sebagainya. Sebaiknya membuatkan *list*-nya terlebih dahulu

b) Mencari informasi tentang mobil idaman Anda

Pastikan Anda tahu harga pasaran mobil yang diincar. Informasi harga jual mobil *second* bisa didapat dari situs-situs otomotif atau iklan di koran. Selain itu pastikan Anda mengetahui sejarah mobil ini termasuk perawatannya

c. Pemilihan Tipe Mobil

Ada beberapa kriteria dalam menentukan sebuah mobil, yaitu:

1) Domain Asal

Mobil bisa dibedakan berdasarkan jenis negara asalnya. Ada yang berasal dari Jepang (paling banyak dicari), Korea, Amerika, dan Eropa.

2) Tahun

Beberapa pendapat menyarankan untuk tidak mengambil mobil yang telah berusia di atas sepuluh tahun, karena pasti akan muncul kebutuhan untuk renovasi mobil. Ini berarti biaya untuk perbaikan dan perawatan menjadi lebih banyak.

3) Model

- a) Untuk model secara garis besar ada 3 macam, yaitu:
 - Tipe Sedan
 - Tipe Niaga (dibagi 2, yaitu *pick up* dan *station*)
 - Tipe Jeep

Mengenai model, tentu sangat berkaitan dengan penggunaan dan selera pemakai.

d. Tips Memilih Mobil

- 1) Surat Dokumen Kendaraan (baik untuk mobil bekas dan atau mobil baru) hal ini untuk memastikan bahwa mobil yang akan Anda beli adalah mobil legal.

Peralatan yang digunakan untuk mengecek:

- a) Senter
- b) Kertas pemeriksaan nomor/lakban kertas
- c) Pensil
- d) Kain pembersih

Sedangkan yang harus diperiksa terkait dengan surat dokumen kendaraan:

- a) Periksa kelengkapan surat-surat kendaraan seperti BPKB (Bukti Pemilikan Kendaraan Bermotor), faktur, STNK (Surat Tanda Nomor Kendaraan) ke Kantor Direktorat Lalu Lintas Polda setempat. Datanglah ke bagian Tata Usaha STNK dan BPKB Kantor Samsat di Polda setempat untuk mengecek apakah mobil yang Anda beli sedang tidak bermasalah atau pernah masuk dalam daftar blokir (mobil hilang).
- b) Periksa pula kesesuaian surat-surat dengan nomor mesin, nomor rangka, dan nomor BPKB kendaraan yang hendak dibeli (cek fisik). Hal ini untuk menghindari surat-surat kendaraan tersebut adalah hasil pemalsuan. Berikut langkah-langkahnya:
 - Kesesuaian nomor kendaraan bermotor (Plat Nomor Polisi).
 - Kesesuaian nomor rangka kendaraan bermotor (jiplak dengan pensil pada kertas nomor atau lakban).
 - Kesesuaian nomor mesin kendaraan bermotor (jiplak dengan pensil pada kertas nomor atau lakban).
- c) Lihat BPKB untuk mengetahui mobil sudah berpindah tangan berapa kali (lebih sedikit lebih bagus) Termasuk juga keaslian warna.
- d) Memeriksa riwayat kendaraan. Cara ini cukup efektif untuk kendaraan yang dibeli dari pemiliknya langsung, bukan dari pedagang *show room*.
- e) Hindari membeli mobil bekas yang tidak jelas asal usul dan pemiliknya. Jangan percaya begitu saja bila ia mengatakan BPKB (Bukti Pemilikan Kendaraan

an Bermotor) yang asli hilang dan yang ada hanya salinan.

- f) Mintalah salinan KTP atau identitas penjualnya, catat alamat dan nomor telepon si penjual mobil yang mudah dihubungi jika sewaktu-waktu Anda membutuhkan data untuk mengurus surat-surat kendaraan. Berikut beberapa syarat dan prosedur bila Anda hendak mengurus surat-surat kendaraan bermotor (mobil):

(1) Perpanjangan STNK setiap tahun sekali

(a) Syarat

- KTP asli (sesuai STNK dan BPKB) beserta fotokopinya
- BPKB asli
- Membayar biaya

(b) Prosedur

Datang ke Samsat, ikuti alur prosedurnya yang sudah ditetapkan

(2) Penggantian STNK dan plat nomor setiap lima tahun sekali

(a) Syarat

Uji lab gunanya untuk uji fisik kendaraan anda (mencocokkan nomor rangka dan nomor mesin kendaraan anda apakah sama atau tidak dengan yang tertera di BPKB dan STNK), sehingga mobil harus dibawa

- KTP asli (sesuai STNK dan BPKB) beserta fotokopinya
- BPKB
- Membayar biaya

(b) Prosedur

Datang ke Samsat, ikuti alur prosedurnya yang sudah ditetapkan

Untuk penulisan di BPKB yang baru biasanya tidak langsung jadi melainkan harus menunggu proses paling lama sekitar satu bulan, namun untuk penulisan di STNK yang baru, bisa langsung jadi hari itu juga.

(3) Balik Nama Kendaraan

(a) Syarat

- BPKB lama
- STNK lama
- KTP (orang yang akan membalik nama)
- Membayar biaya

(b) Prosedur

- Mencabut berkas di Samsat di mana daerah yang tertera di plat nomor. Misalkan dari AB 661 LA berarti mencabutnya di Samsat Yogyakarta
- Memasukkan berkas ke Samsat daerah tujuan (plat nomor yang baru), misalkan ingin dipindah dari plat nomor AB ke plat nomor H, maka memasukkan berkasnya ke Semarang.
- Uji lab untuk uji fisik kendaraan Anda (mencocokkan nomor rangka dan nomor mesin kendaraan Anda, apakah sama atau tidak dengan yang tertera di BPKB dan STNK), sehingga mobil harus dibawa
- Ikuti prosedur yang telah ditetapkan

- g) Setelah mobil dibeli, segera urus surat-surat kendaraan tersebut atas nama Anda (balik nama).
- h) Tempat teraman dan terbaik untuk membeli mobil bekas adalah *show room* atau *dealer* mobil bekas terpercaya yang bisa memberikan garansi kepada pembeli atau penjual perorangan yang direkomendasi oleh orang yang Anda percayai.
- i) Jangan gampang terbujuk pada penjual yang menawarkan mobil bekas dengan harga yang kelewat murah atau menawarkannya di bawah harga pasaran. Lazimnya, mobil curian atau mobil yang bermasalah akan ditawarkan dengan sangat murah agar cepat laku.

- 2) Kendaraan (khusus mobil bekas, karena biasanya mobil baru jarang yang mengalami cacat fisik)

a) Bodi

Tips mengecek apakah mobil bekas tersebut bekas tabrakan atau tidak. Cara untuk mengetahuinya untuk bagian depan, buka kap mesin, kemudian perhatikan kondisi *upfront* kiri kanan (bagian samping) dan palang depan dekat radiator. Periksa secara teliti apakah ada lekukan atau tidak. Kalau ada bisa dipastikan kendaraan pernah mengalami tabrakan yang keras. Bagian *upfront* adalah cetakan dari pabrik yang bila direparasi akan meninggalkan bekas.

b) Cat

Ketoklah pakai tangan, Bodi bagian demi bagian. Yang bagus bila masih kaleng artinya belum banyak dempulnya. Cirinya bila diketuk berbunyi "theng" dan terasa ringan dan bukan "bug" serta terasa berat. Sebaiknya jangan pilih mobil yang catnya kelihatan belang. Kemudian perhatikan bagian kendaraan yang rawan terkena karat, seperti talang air, jendela, bawah pintu dan bagian yang tersembunyi lainnya.

c) Interior

Mencoba panel-panel yang berhubungan dengan fisik kendaraan bermotor (lampu jauh/dekat, lampu *sign* kiri/kanan, *wiper*, kaca manual/*power window*, *central lock*, AC, *tape*, dan sebagainya). Periksa juga keutuhan *dash board* dan *bekleding*.

3) Mesin

Bukalah kap mesin dan periksalah semua bagian dengan teliti. Tipsnya sebagai berikut: Mesin yang masih baik adalah saat mesin dihidupkan, lampu indikator tekanan oli akan segera mati dan bunyinya terdengar rata atau stabil pada putaran rendah maupun tinggi dan tidak terdengar bunyi decitan yang berbeda. Kondisi mesin yang baik salah satunya terlihat dari sistem pembuangan atau knalpot. Asap yang dikeluarkan harus berwarna alami, bila putih tebal, hitam atau biru pekat berarti ada sesuatu yang tidak beres

e. Test Drive (uji coba jalan)

Mau beli mobil baru ataupun *second*, *test drive* menjadi hal yang wajib untuk dilakukan. Ini adalah salah satu upaya untuk meyakinkan diri, apakah mobil yang Anda taksir itu benar-benar mobil yang diidamkan? Untuk memperoleh informasi yang maksimal tentang mobil yang Anda incar, maka jangan asal melakukan *test drive*.

f. Pembayaran Mobil

Dalam hal ini dua cara yaitu secara lunas atau kredit. Dalam hal mengajukan kredit mobil, yang paling aman adalah menentukan dulu berapa besar kemampuan keuangan Anda untuk membayar angsuran bulanan. Perhitungkan juga biaya perawatan, pajak, asuransi dan operasional. Berikut penulis sampaikan beberapa Persyaratan mengajukan kredit mobil:

- 1) Fotokopi KTP
- 2) Fotokopi Kartu Keluarga
- 3) Fotokopi Akta Nikah, bagi yang sudah menikah
- 4) Fotokopi slip gaji dan Surat Keterangan Bekerja, bagi karyawan
- 5) Fotokopi Buku Tabungan atau Rekening Koran minimal tiga bulan terakhir
- 6) Fotokopi tagihan listrik satu bulan terakhir
- 7) Fotokopi SPPT/PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terutang/Pajak Bumi dan Bangunan) tahun terakhir

Ingat, walaupun Anda membeli mobil secara kredit, Anda harus tetap menyediakan sejumlah uang tunai karena ada beberapa biaya yang harus dibayar di muka, seperti:

- 1) Tanda jadi (*booking fee*)
- 2) Uang muka (*down payment*)
- 3) Biaya asuransi mobil
- 4) Biaya administrasi

Bayarlah uang muka setidaknya 10% dari harga mobil. Kurang dari itu biasanya, pihak *leasing* akan meragukan kemampuan finansial Anda. Jadi kalau Anda punya uang *cash*, lebih baik pakai untuk uang muka. Langkah ini juga akan mengurangi beban utang pokok yang berkaitan dengan angsuran bulanan.

g. Membuat Perjanjian Jual Beli

Jangan lupa untuk membuat perjanjian jual beli, hal ini dikarenakan menyangkut sejumlah uang yang cukup besar dan untuk menjaga bila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari, sehingga bila nantinya terjadi sesuatu yang tidak diinginkan para pihak dapat menilainya sendiri melalui perjanjian yang mereka buat, namun bila mengalami kebuntuan maka jalur pengadilan dapat ditempuh.

C. Tips Jual Beli Melalui Internet

Perkembangan dan kemajuan Teknologi Informasi yang demikian pesat telah menyebabkan perubahan kegiatan kehidupan manusia dalam berbagai bidang yang secara langsung telah memengaruhi lahirnya bentuk-bentuk perbuatan hukum baru. Sehingga penggunaan dan pemanfaatan Teknologi Informasi harus terus dikembangkan hal ini dikarenakan pemanfaatan Teknologi Informasi berperan penting dalam perdagangan dan pertumbuhan perekonomian nasional untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Saat ini telah lahir suatu rezim hukum baru yang dikenal dengan hukum cyber atau hukum telematika. Hukum *cyber* atau *cyber law*, secara internasional digunakan untuk istilah hukum yang terkait dengan pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi.

Demikian pula, hukum telematika yang merupakan perwujudan dari konvergensi hukum telekomunikasi, hukum media, dan hukum informatika. Istilah lain yang juga digunakan adalah hukum teknologi informasi (*law of information technology*), hukum dunia maya (*virtual world law*), dan hukum mayantara.

Istilah-istilah tersebut lahir mengingat kegiatan yang dilakukan melalui jaringan sistem komputer dan sistem komunikasi baik dalam lingkup lokal maupun global (internet) dengan memanfaatkan teknologi informasi berbasis sistem komputer yang merupakan sistem elektronik yang dapat dilihat secara virtual. Permasalahan hukum yang seringkali dihadapi adalah ketika terkait dengan penyampaian informasi, komunikasi, dan atau transaksi secara elektronik, khususnya dalam hal pembuktian dan hal yang terkait dengan perbuatan hukum yang dilaksanakan melalui sistem elektronik.

Dalam kenyataan kegiatan *cyber* tidak lagi sederhana karena kegiatannya tidak lagi dibatasi oleh teritori suatu negara, yang mudah diakses, kapan pun dan dari mana pun. Kerugian dapat terjadi baik

pada pelaku transaksi maupun pada orang lain yang tidak pernah melakukan transaksi, misalnya pencurian dana kartu kredit melalui pembelian di internet. Di samping itu, pembuktian merupakan faktor yang sangat penting, mengingat informasi elektronik bukan saja belum terakomodasi dalam sistem hukum acara Indonesia secara komprehensif, melainkan juga ternyata sangat rentan untuk diubah, disadap, dipalsukan, dan dikirim ke berbagai penjuru dunia dalam waktu hitungan detik.

Dengan demikian, dampak yang diakibatkannya pun bisa demikian kompleks dan rumit. Kegiatan melalui media sistem elektronik, yang disebut juga ruang *cyber* (*cyber space*), meskipun bersifat virtual dapat dikategorikan sebagai tindakan atau perbuatan hukum yang nyata. Secara yuridis kegiatan pada ruang *cyber* tidak dapat didekati dengan ukuran dan kualifikasi hukum konvensional saja sebab jika cara ini yang ditempuh akan terlalu banyak kesulitan dan hal yang lolos dari pemberlakuan hukum. Kegiatan dalam ruang *cyber* adalah kegiatan virtual yang berdampak sangat nyata meskipun alat buktinya bersifat elektronik.

Permasalahan yang lebih luas terjadi pada bidang keperdataan karena transaksi elektronik untuk kegiatan perdagangan melalui sistem elektronik (*electronic commerce*) telah menjadi bagian dari perniagaan nasional dan internasional. Kenyataan ini menunjukkan bahwa konvergensi di bidang teknologi informasi, media, dan informatika (*telematika*) berkembang terus tanpa dapat dibendung, seiring dengan ditemukannya perkembangan baru di bidang teknologi informasi, media, dan komunikasi.

Berkaitan dengan hal itu, perlu diperhatikan sisi keamanan dan kepastian hukum dalam pemanfaatan teknologi informasi, media, dan komunikasi agar dapat berkembang secara optimal. Oleh karena itu, terdapat tiga pendekatan untuk menjaga keamanan di *cyber space*, yaitu pendekatan aspek hukum, aspek teknologi, aspek sosial, budaya, dan etika. Untuk mengatasi gangguan keamanan dalam penyelenggaraan sistem secara elektronik, pendekatan hukum bersifat mutlak karena tanpa kepastian hukum, persoalan pemanfaatan teknologi informasi menjadi tidak optimal.

1. Pengertian-pengertian

- a. Transaksi Elektronik adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan menggunakan komputer, jaringan komputer, dan atau media elektronik lainnya.

- b. Dokumen Elektronik adalah setiap Informasi Elektronik yang dibuat, diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan atau didengar melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya.
- c. Sertifikat Elektronik adalah sertifikat yang bersifat elektronik yang memuat Tanda Tangan Elektronik dan identitas yang menunjukkan status subjek hukum para pihak dalam Transaksi Elektronik yang dikeluarkan oleh Penyelenggara Sertifikasi Elektronik.
- d. Tanda Tangan Elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi.
- e. Nama Domain adalah alamat internet penyelenggara negara, Orang, Badan Usaha, dan/atau masyarakat, yang dapat digunakan dalam berkomunikasi melalui internet, yang berupa kode atau susunan karakter yang bersifat unik untuk menunjukkan lokasi tertentu dalam internet.

2. Dasar Hukum

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Selanjutnya dalam buku ini disebut UU ITE.

3. Informasi, Dokumen, dan Tanda Tangan Elektronik

Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah karena merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan Sistem Elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UU ITE. Ketentuan mengenai Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik tidak berlaku untuk:

- a. surat yang menurut undang-undang harus dibuat dalam bentuk tertulis; dan

- b. surat beserta dokumennya yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notariil atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.

Kecuali diperjanjikan lain, waktu pengiriman suatu Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik ditentukan pada saat Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik telah dikirim dengan alamat yang benar oleh Pengirim ke suatu Sistem Elektronik yang ditunjuk atau dipergunakan Penerima dan telah memasuki Sistem Elektronik yang berada di luar kendali Pengirim. Di samping itu, kecuali diperjanjikan lain, waktu penerimaan suatu Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik ditentukan pada saat Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik memasuki Sistem Elektronik di bawah kendali Penerima yang berhak.

Dalam hal Penerima telah menunjuk suatu Sistem Elektronik tertentu untuk menerima Informasi Elektronik, penerimaan terjadi pada saat Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik memasuki Sistem Elektronik yang ditunjuk. Namun dalam hal terdapat dua atau lebih sistem informasi yang digunakan dalam pengiriman atau penerimaan Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik, maka:

- a. waktu pengiriman adalah ketika Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik memasuki sistem informasi pertama yang berada di luar kendali Pengirim.
- b. waktu penerimaan adalah ketika Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik memasuki sistem informasi terakhir yang berada di bawah kendali Penerima.

Tanda Tangan Elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah selama memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. data pembuatan Tanda Tangan Elektronik terkait hanya kepada Penandatanganan;
- b. data pembuatan Tanda Tangan Elektronik pada saat proses penandatanganan elektronik hanya berada dalam kuasa Penandatanganan.
- c. segala perubahan terhadap Tanda Tangan Elektronik yang terjadi setelah waktu penandatanganan dapat diketahui.
- d. segala perubahan terhadap Informasi Elektronik yang terkait dengan Tanda Tangan Elektronik tersebut setelah waktu penandatanganan dapat diketahui.

- e. terdapat cara tertentu yang dipakai untuk mengidentifikasi siapa Penandatanggannya.
- f. terdapat cara tertentu untuk menunjukkan bahwa Penandatanganan telah memberikan persetujuan terhadap Informasi Elektronik yang terkait.

4. Kewajiban Pelaku Usaha yang Menawarkan Produk Melalui Sistem Elektronik

- a. Harus menyediakan informasi yang lengkap dan benar berkaitan dengan syarat kontrak, produsen, dan produk yang ditawarkan. Yang dimaksud dengan "informasi yang lengkap dan benar" meliputi:
 - 1) informasi yang memuat identitas serta status subjek hukum dan kompetensinya, baik sebagai produsen, pemasok, penyelenggara maupun perantara.
 - 2) informasi lain yang menjelaskan hal tertentu yang menjadi syarat sahnya perjanjian serta menjelaskan barang dan atau jasa yang ditawarkan, seperti nama, alamat, dan deskripsi barang/jasa.
- b. Setiap pelaku usaha yang menyelenggarakan Transaksi Elektronik dapat disertifikasi oleh Lembaga Sertifikasi Keandalan. Sertifikasi Keandalan dimaksudkan sebagai bukti bahwa pelaku usaha yang melakukan perdagangan secara elektronik layak berusaha setelah melalui penilaian dan audit dari badan yang berwenang. Bukti telah dilakukan Sertifikasi Keandalan ditunjukkan dengan adanya logo sertifikasi berupa *trust mark* pada laman (*home page*) pelaku usaha tersebut.
- c. wajib beriktikad baik dalam melakukan interaksi dan/atau pertukaran Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik selama transaksi berlangsung.
- d. Para pihak yang melakukan Transaksi Elektronik harus menggunakan Sistem Elektronik yang disepakati.

5. Larangan

- a. Setiap Orang dengan sengaja dan tanpa hak mendistribusikan dan/atau mentransmisikan dan/atau membuat dapat diaksesnya Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik yang:

- 1) memiliki muatan yang melanggar kesusilaan.
 - 2) memiliki muatan perjudian.
 - 3) memiliki muatan penghinaan dan atau pencemaran nama baik.
 - 4) memiliki muatan pemerasan dan atau pengancaman.
- b. Setiap orang dengan sengaja dan tanpa hak:
- 1) menyebarkan berita bohong dan menyesatkan yang mengakibatkan kerugian konsumen dalam Transaksi Elektronik.
 - 2) menyebarkan informasi yang ditujukan untuk menimbulkan rasa kebencian atau permusuhan individu dan/atau kelompok masyarakat tertentu berdasarkan atas suku, agama, ras, dan antargolongan (SARA).
 - 3) mengirimkan Informasi Elektronik dan atau Dokumen Elektronik yang berisi ancaman kekerasan atau menakut-nakuti yang ditujukan secara pribadi.
- c. Setiap Orang dengan sengaja dan tanpa hak atau melawan hukum
- 1) mengakses Komputer dan atau Sistem Elektronik milik Orang lain dengan cara apa pun.
 - 2) mengakses Komputer dan atau Sistem Elektronik dengan cara apa pun dengan tujuan untuk memperoleh Informasi Elektronik dan atau Dokumen Elektronik.
 - 3) mengakses Komputer dan atau Sistem Elektronik dengan cara apa pun dengan melanggar, menerobos, melampaui, atau menjebol sistem pengamanan
 - 4) melakukan intersepsi atau penyadapan atas Informasi Elektronik dan atau Dokumen Elektronik dalam suatu Komputer dan atau Sistem Elektronik tertentu milik orang lain.
 - 5) melakukan intersepsi atas transmisi Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik yang tidak bersifat publik dari, ke, dan di dalam suatu Komputer dan/atau Sistem Elektronik tertentu milik orang lain, baik yang tidak menyebabkan perubahan apa pun maupun yang menyebabkan adanya perubahan, penghilangan, dan/atau penghentian Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik yang sedang ditransmisikan. (Yang di-

maksud dengan "intersepsi atau penyadapan" adalah kegiatan untuk mendengarkan, merekam, membelokkan, mengubah, menghambat, dan/atau mencatat transmisi Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik yang tidak bersifat publik, baik menggunakan jaringan kabel komunikasi maupun jaringan nirkabel, seperti pancaran elektromagnetis atau radio frekuensi)

Pengecualian (dibolehkan) intersepsi yang dilakukan dalam rangka penegakan hukum atas permintaan kepolisian, kejaksaan, dan/atau institusi penegak hukum lainnya yang ditetapkan berdasarkan undang-undang.

- 6) dengan cara apa pun mengubah, menambah, mengurangi, melakukan transmisi, merusak, menghilangkan, memindahkan, menyembunyikan suatu Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik milik Orang lain atau milik publik. Karena hal ini dapat mengakibatkan terbukanya suatu Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik yang bersifat rahasia menjadi dapat diakses oleh publik dengan keutuhan data yang tidak sebagaimana mestinya.
- 7) dengan cara apa pun memindahkan atau mentransfer Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik kepada Sistem Elektronik Orang lain yang tidak berhak.
- 8) melakukan tindakan apa pun yang berakibat terganggunya Sistem Elektronik dan/atau mengakibatkan Sistem Elektronik menjadi tidak bekerja sebagaimana mestinya.
- 9) memproduksi, menjual, mengadakan untuk digunakan, mengimpor, mendistribusikan, menyediakan, atau memiliki:
 - perangkat keras atau perangkat lunak Komputer yang dirancang atau secara khusus dikembangkan untuk memfasilitasi perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai dengan Pasal 33 dalam UU ITE;
 - sandi lewat Komputer, Kode Akses, atau hal yang sejenis dengan itu yang ditujukan agar Sistem Elek-

tronik menjadi dapat diakses dengan tujuan memfasilitasi perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai dengan Pasal 33 dalam UU ITE.

Tindakan ini bukan tindak pidana jika ditujukan untuk melakukan kegiatan penelitian, pengujian Sistem Elektronik, untuk perlindungan Sistem Elektronik itu sendiri secara sah dan tidak melawan hukum.

- 10) melakukan manipulasi, penciptaan, perubahan, penghilangan, pengrusakan Informasi Elektronik dan atau Dokumen Elektronik dengan tujuan agar Informasi Elektronik dan atau Dokumen Elektronik tersebut dianggap seolah-olah data yang otentik.
- d. melakukan perbuatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai dengan Pasal 34 dalam UU ITE yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain.
- e. setiap orang dengan sengaja melakukan perbuatan yang dilarang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 sampai dengan Pasal 36 di luar wilayah Indonesia terhadap Sistem Elektronik yang berada di wilayah yurisdiksi Indonesia.

6. Transaksi Elektronik

Penyelenggaraan Transaksi Elektronik dapat dilakukan dalam lingkup publik ataupun privat. Transaksi Elektronik yang dituangkan ke dalam Kontrak Elektronik mengikat para pihak. Para pihak memiliki kewenangan:

- a. memilih hukum yang berlaku bagi Transaksi Elektronik internasional yang dibuatnya.
 - Jika para pihak tidak melakukan pilihan hukum dalam Transaksi Elektronik internasional, hukum yang berlaku didasarkan pada asas Hukum Perdata Internasional.
- b. untuk menetapkan forum pengadilan, arbitrase, atau lembaga penyelesaian sengketa alternatif lainnya yang berwenang menangani sengketa yang mungkin timbul dari Transaksi Elektronik internasional yang dibuatnya.
 - Jika para pihak tidak melakukan pilihan forum penetapan kewenangan pengadilan, arbitrase, atau lembaga

penyelesaian sengketa alternatif lainnya yang berwenang menangani sengketa yang mungkin timbul dari transaksi tersebut, didasarkan pada asas Hukum Perdata Internasional.

Kecuali ditentukan lain oleh para pihak, Transaksi Elektronik terjadi pada saat penawaran transaksi yang dikirim Pengirim telah diterima dan disetujui Penerima. Persetujuan atas penawaran Transaksi Elektronik ini harus dilakukan dengan pernyataan penerimaan secara elektronik. Pengirim atau Penerima dapat melakukan Transaksi Elektronik sendiri, melalui pihak yang dikuasakan olehnya, atau melalui Agen Elektronik. Lantas siapa pihak yang harus bertanggung jawab atas segala akibat hukum dalam pelaksanaan Transaksi Elektronik melalui pihak yang dikuasakan olehnya, atau melalui Agen Elektronik? Jawabnya penulis uraikan sebagai berikut:

- 1) jika dilakukan sendiri, segala akibat hukum dalam pelaksanaan Transaksi Elektronik menjadi tanggung jawab para pihak yang bertransaksi;
- 2) jika dilakukan melalui pemberian kuasa, segala akibat hukum dalam pelaksanaan Transaksi Elektronik menjadi tanggung jawab pemberi kuasa; atau
- 3) jika dilakukan melalui Agen Elektronik, segala akibat hukum dalam pelaksanaan Transaksi Elektronik menjadi tanggung jawab penyelenggara Agen Elektronik.

Ketentuan ini tidak berlaku dalam hal dapat dibuktikan terjadinya keadaan memaksa, kesalahan, dan/atau kelalaian pihak pengguna Sistem Elektronik.

Jika kerugian Transaksi Elektronik disebabkan gagal beroperasinya Agen Elektronik akibat tindakan pihak ketiga secara langsung terhadap Sistem Elektronik, segala akibat hukum menjadi tanggung jawab penyelenggara Agen Elektronik. Dan bila kerugian Transaksi Elektronik disebabkan gagal beroperasinya Agen Elektronik akibat kelalaian pihak pengguna jasa layanan, segala akibat hukum menjadi tanggung jawab pengguna jasa layanan.

7. Tips Aman Belanja *Online Via Internet*

Saat ini transaksi di internet sudah sangat marak dilakukan di internet. Kalau kita perhatikan di situs-situs luar negeri banyak sekali yang menawarkan jasa penjualan barang ataupun jasa secara *online* dan kita bisa membeli barang atau jasa tersebut juga secara online dengan menggunakan berbagai macam cara pembayaran. Ada yang menggunakan kartu kredit, penggunaan transfer uang antar bank ataupun jasa bank virtual di internet seperti *PayPal*. Kadang-kadang kita masih takut dalam melakukan transaksi online di internet, ada banyak alasan tetapi rata-rata adalah alasan keamanan dan kenyamanan. Kali ini penulis akan menyajikan beberapa tips yang bisa diterapkan jika Anda ingin bertransaksi *online* di internet.³⁵

a. Yakinkan diri Anda

Salah satu dasar utama dalam transaksi di internet adalah Anda harus yakin dan percaya. Tanpa ada rasa yakin dan percaya pasti Anda akan sulit mau bertransaksi di internet. Rasa tidak yakin ini bisa muncul karena memang kita tidak mengetahui seluk beluk mengenai transaksi di internet jadi wajar jika Anda takut atau tidak yakin. Yang utama tumbuhkan dulu rasa yakin dan percaya bahwa transaksi di internet adalah sama saja seperti kalau kita bertransaksi di dunia nyata hanya media dan mekanismenya saja yang berbeda.

b. Pengetahuan mengenai transaksi berbasis *web*

Adalah sangat penting bagi Anda untuk mengetahui dasar-dasar transaksi di internet khususnya melalui *web*. Minimal Anda harus tahu salah satu contohnya dan beberapa istilah-istilah yang ada seputar *online transaction*. Misalnya, istilah *shopping cart* yang artinya keranjang belanja *virtual* kita di internet atau bisa kita ibaratkan seperti sebuah troli kalau di supermarket. Pengetahuan mengenai transaksi di internet seperti ini bisa Anda baca melalui internet atau bertanya pada sesama rekan lain yang pernah melakukannya.

c. Lakukan terlebih dahulu riset dan pengamatan terhadap situs yang menjadi tempat kita akan berbelanja.

Periksa apakah penjual tersebut menyertakan kontak yang bisa dihubungi misalnya telepon, YM, alamat atau memiliki account di situs jejaring sosial seperti facebook. Kalau hal seperti ini tidak ada atau tidak bisa dihubungi maka situs tersebut tidak layak dijadikan tempat berbelanja.

d. Periksa ulang harganya

Harga yang tercantum dalam etalase suatu toko *online* di internet harus Anda *cross check* dengan toko *online* lain. Ini penting untuk meyakinkan bahwa harga tersebut benar.

Pelajari dengan seksama terhadap produk yang ditawarkan mulai dari harga, jenis, ukuran, kualitas sampai jaminan purna jual yang mereka berikan. Coba bandingkan harga dan produk dengan pihak lainnya (toko *virtual* atau toko yang sesungguhnya) layaknya Anda berbelanja di pusat pertokoan.

e. Baca *privacy policy*

Pada setiap situs *e-commerce* yang menawarkan transaksi *online* lewat internet selalu terdapat halaman yang berisi kebijakan terhadap privasi pelanggan (bahasa lazimnya adalah *privacy policy*). Anda sebaiknya membaca halaman ini untuk mengetahui berbagai macam kebijakan situs atau perusahaan tersebut terhadap data transaksi Anda. Ini sangat penting karena Anda bisa menuntut situs atau perusahaan tersebut jika terjadi kebocoran data Anda kepada pihak lain.

f. Baca kebijakan mengenai transaksi pada situs

Setiap situs *e-commerce* yang menyelenggarakan transaksi *online* lewat internet juga pasti memiliki kebijakan terhadap transaksinya. Kebijakan disini misalnya cara *me-refund* produk yang sudah Anda beli, *legal term*, bonus, *benefit*, *shipping method* dan lain sebagainya. Ini sangat penting agar Anda tahu berbagai macam metode yang digunakan oleh mereka, misalnya pengiriman barangnya menggunakan jasa apa dan lain sebagainya.

g. Perhatikan keamanan akses internet Anda

Jika Anda bertransaksi di internet (misalnya menggunakan kartu kredit) maka lakukanlah di tempat yang aman (yaitu

³⁵http://www.acehforum.or.id/tips_dalam_melakukan_14250.html?st=3d382b89c02be25778328e445da1ee371&mbat_paga http://www.eml.goa.net/intermed/tips_aman_belanja_online_via_internet

bukan di tempat akses internet publik). Jangan sekali-sekali bertransaksi di tempat umum seperti warnet, sekolah atau kampus karena itu sangat berbahaya sekali terhadap data Anda. Sebaiknya Anda menggunakan komputer di rumah dan dengan ISP yang bagus.

- h. Jangan menggunakan *password* yang sama ketika bertransaksi *online* karena sangat berisiko terhadap tindak kejahatan pencurian *password*.
- i. Bekali komputer dengan antivirus yang *ter-update* apalagi jika antivirus memiliki perlindungan *spyware*, anti *phising*, dan *firewall* lebih bagus.
- j. Pilih cara pembayaran tercepat
Ada banyak cara pembayaran pada saat transaksi *online* di internet. Misalnya mulai dari penggunaan kartu kredit, transfer uang atau dengan *virtual banking*. Pilihlah cara pembayaran yang Anda anggap paling cepat misalnya saja dengan kartu kredit. Ini akan membuat transaksi Anda cepat diproses dan praktis.

Apabila harus menggunakan pembayaran melalui kartu kredit pastikan situs memiliki SSL (*Secure Socket Layer*) di mana data Anda akan dikirim dan disimpan dengan sistem *enkripsi* yang tinggi. Salah satu indikator dari pemakaian SSL tersebut adalah pada *address bar* url muncul <https://namasitusbelanja.com> dengan logo gembok yang terkunci bukan <https://namasitusbelanja.com>, biasanya pada proses ini *fitur back* atau *refresh* di *browser* Anda tidak diizinkan oleh mereka. Walaupun sudah terlindungi oleh SSL pastikan siapa yang memberikan sertifikasi SSL tersebut, salah satu institusi yang memberikan sertifikasi keamanan tersebut adalah *Verisign*. Sebaiknya pembayaran via *credit card* atau *debit card* merupakan alternatif terakhir, pilihan pembayaran melalui transfer bank sebagai pilihan pertama. Khusus untuk situs belanja dari Indonesia lebih baik Anda mempergunakan pembayaran melalui transfer bank.

(sumber <http://www.syafauddinanwar.web.id/tips-aman-berbelanja-di-internet/>)

- k. Pastikan barang Anda bisa sampai dengan aman
Agar barang yang Anda pesan bisa sampai dengan aman maka pilihlah metode pengiriman barang yang baik. Biasanya pada situs *e-commerce* menyediakan beberapa macam metode pengiriman mulai dari melalui pos biasa atau jasa kurir seperti *FedEx*, *UPS*, *Tiki* dan lain sebagainya. Pilihlah yang menurut Anda paling aman dan cepat, tentu saja ini akan memengaruhi harga yang perlu dibayar untuk jasa pengiriman barang.
- l. Periksa lagi pembelian Anda
Jika Anda sudah bertransaksi *online* di internet dan sudah melakukan pembayaran secara *online* biasanya Anda akan mendapatkan semacam struk atau bukti konfirmasi barang yang Anda pesan beserta dengan keterangan dan harganya (biasanya melalui *e-mail*). Anda perlu memeriksa bukti konfirmasi tersebut agar jika ada yang keliru bisa segera Anda proses kembali ke situs tersebut. Dan jangan lupa menyimpannya (jangan dihapus)
- m. Jangan mudah memberikan data-data pribadi seperti nomor KTP, SIM, kartu ATM ataupun rekening pribadi kepada penjual. Biasanya informasi pribadi ini jarang digunakan dalam jual beli secara *online*.

TIPS AMAN MELAKUKAN SEWA-MENYEWA TANAH DAN BANGUNAN YANG AMAN

A. Pendahuluan

Dewasa ini banyak sekali pribadi atau badan yang sengaja membangun rumah dengan tujuan untuk disewakan. Yang disewakan dapat berupa rumah atau kamar (kos). Sehingga untuk melindungi praktik sewa-menyewa rumah, Pemerintah mengeluarkan PP No.44/1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik. Peraturan ini memberikan jaminan perlindungan hukum, baik bagi pemilik maupun penyewa. Dalam aturan disebutkan, bahwa penghunian rumah bukan pemilik dengan cara sewa-menyewa hanya sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik yang dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis.

Ada tiga klausul yang patut diperjanjikan dalam perjanjian sewa-menyewa yaitu klausul hak dan kewajiban, klausul jangka waktu sewa, dan klausul besarnya harga sewa. Sebagai pemilik rumah, Anda memiliki hak untuk menerima uang sewa dan menyerahkan rumah dalam kondisi yang tercantum dalam perjanjian. Kondisi yang dimaksud adalah kondisi fisik dan non fisik. Kondisi non fisik yang dimaksud adalah kondisi secara hukum, yaitu rumah harus bersih dari sengketa dan tidak sedang dijaminkan. Pihak penyewa berkewajiban untuk menggunakan rumah tersebut sesuai dengan fungsinya, dan tidak

boleh menyewakan lagi ke pihak ketiga. Juga perlu dijelaskan dalam klausul hak dan kewajiban, siapa yang membayar tagihan biaya yang timbul selama penyewa menempati rumah tersebut. Klausul lain yang harus diperhatikan dan dicantumkan dalam perjanjian selain hak dan kewajiban adalah klausul jangka waktu sewa dan biaya sewa.

Ketika masa perjanjian sewa berakhir, maka berakhir pula hak penyewa untuk menempati rumah tersebut. Jika penyewa tidak mau memperpanjang kontrak, maka penyewa harus meninggalkan rumah dan mengembalikan dalam keadaan baik. Jangka waktu sewa harus Anda tentukan sendiri. Sedangkan Pemerintah Daerah berusaha melindunginya dengan aturan yang berupa Perda (untuk kota Yogyakarta diatur dengan keluarnya Perda No. 4 Tahun 2003 tentang Penyelenggaraan Pondokan). Yang dimaksud dengan pondokan adalah rumah atau kamar yang disediakan untuk tempat tinggal dalam jangka waktu tertentu bagi seseorang atau beberapa orang dengan dipungut biaya maupun dengan tidak dipungut biaya.

B. Dasar Hukum

1. KUHPerdato
2. Peraturan Pemerintah (PP) No 49 Tahun 1963 Tentang Hubungan Sewa-menyewa Perumahan
3. PP No 55 tahun 1981 tentang Perumahan Sebagai Perubahan Atas PP NO 49/ 1963
4. Peraturan Pemerintah No. 44/1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik
5. Keputusan Menteri PU no 417/KPTS/1985 tentang Penetapan Sewa Untuk Rumah Negeri
6. Keputusan Bersama Menteri Sosial dan Menteri Dalam Negeri No 15 Tahun 1982, No 168 Tahun 1982 Tentang Tata Cara Penyelesaian Perkara-Perkara Sewa-menyewa Perumahan atau Penggunaan Perumahan yang Sudah Diputus tetapi Putusannnya Belum Dilaksanakan.
7. Peraturan-Peraturan Daerah Misalnya Perda No 4 Tahun 2003 tentang Penyelenggarakan Pondokan (di Kota Yogyakarta).

C. Pengaturan Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.44/1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik

1. Penghunian Rumah dengan Cara Sewa-menyewa

- a. Penghunian rumah dengan cara sewa-menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan

penyewa di mana sekurang-kurangnya mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa, dan besarnya harga sewa.

- b. Rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan.

2. Hak dan Kewajiban Pemilik

- a. Pemilik berhak menerima uang sewa rumah dari penyewa sesuai dengan yang diperjanjikan.
- b. Pemilik wajib menyerahkan rumah kepada penyewa dalam keadaan baik sesuai dengan yang diperjanjikan.

Selain dua hal di atas mungkin dapat ditambahkan mengenai kewajiban pemilik, yaitu:

- Memastikan kenyamanan properti yang disewakan kepada Si Penyewa selama berlangsungnya persewaan.
- Menjamin bahwa dalam sewa-menyewa properti tersebut tidak akan diganggu oleh pihak ketiga.

3. Hak dan Kewajiban Penyewa

- a. Penyewa berhak menempati atau menggunakan rumah sesuai dengan keadaan yang telah diperjanjikan.
- b. Penyewa wajib menggunakan dan memelihara rumah yang disewa dengan sebaik-baiknya.
- c. Penyewa wajib memenuhi segala kewajiban yang berkaitan dengan penggunaan rumah sesuai dengan perjanjian. (misalnya membayar tagihan listrik, air, telepon, dan iuran kebersihan selama menempati properti yang disewakan hingga berakhirnya waktu sewa).
- d. Apabila jangka waktu sewa-menyewa telah berakhir, penyewa wajib mengembalikan rumah kepada pemilik dalam keadaan baik dan kosong dari penghunian.
- e. Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik.
- f. Penyewa dilarang mengubah bentuk bangunan rumah tanpa izin tertulis dari pemilik.
- g. Penyewa wajib menaati berakhirnya batas waktu sewa sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam hal penyewa tidak bersedia meninggalkan dan mengosongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak dan pemilik dapat meminta bantuan Kepolisian Negara Republik Indonesia untuk mengosongkannya.

4. Harga Sewa

Besarnya harga sewa rumah ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara pemilik dengan penyewa. Dalam hal pembayaran harga sewa-menyewa rumah dilaksanakan setiap bulan sekali, maka besarnya uang sewa tersebut berlaku paling sedikit untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan, kecuali ditetapkan lain dalam perjanjian tertulis.

D. Pengaturan Berdasarkan Perda No. 4 Tahun 2003 tentang Penyelenggaraan Pondokan (di Kota Yogyakarta)

1. Hak dan Kewajiban Pihak yang Penyelenggarakan Pemondokan atau Pihak yang Menyewakan

- a. Hak
 - 1) Setiap orang atau badan berhak untuk menyelenggarakan pondokan di daerah.
 - 2) Setiap orang atau badan yang telah memenuhi syarat-syarat penyelenggaraan pondokan berhak memperoleh Izin Penyelenggaraan Pondokan.
- b. Kewajiban
 - 1) Memiliki Izin Penyelenggaraan Pondokan;
 - 2) Bertindak sebagai penanggungjawab atas keamanan, ketertiban termasuk mencegah terjadinya peredaran dan penyalahgunaan Narkotika, Psikotropika, Zat Aditif lainnya (Napza) dan Minuman Keras (Miras) di pondokan serta segala sesuatu aktivitas di dalam pondokan;
 - 3) Menyediakan ruang tamu yang terpisah dari kamar pondokan;
 - 4) Melaporkan secara tertulis mengenai jumlah dan identitas pemondok kepada lurah setempat dengan diketahui Rukun Tetangga (RT) dan Rukun Warga (RW);
 - 5) Memberitahukan kepada Rukun Tetangga (RT) apabila menerima tamu yang menginap;

- 6) Membuat dan memasang jadwal waktu penerimaan tamu dan tata tertib yang berlaku di tempat pondokan yang disusun dengan berpedoman kepada norma-norma hukum, agama, adat dan kepatutan;
- 7) Memberikan bimbingan dan pengarahan kepada pemondok untuk dapat menyesuaikan diri dengan kehidupan masyarakat setempat dan berperan aktif dalam kegiatan kemasyarakatan maupun pembangunan;
- 8) Memelihara kebersihan dan kesehatan lingkungan;
- 9) Menaati ketentuan lain yang ditetapkan oleh Wali kota.

Sedangkan untuk Penyelenggara pondokan yang berdomisili di kelurahan lokasi pondokan dapat melimpahkan tanggungjawab kepada seseorang. Namun bagi Penyelenggara pondokan yang berdomisili di luar Kelurahan lokasi pondokan, wajib melimpahkan tanggungjawab kepada seseorang.

2. Kewajiban Pemondok (adalah seseorang atau beberapa orang yang menempati pondokan)

- a. Menaati ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan administrasi kependudukan;
- b. Berperan serta secara aktif dalam kegiatan kemasyarakatan dan berpartisipasi terhadap pembangunan lingkungan;
- c. Ikut menjaga ketertiban dan keamanan masyarakat di lingkungannya;
- d. Mematuhi segala peraturan yang berlaku dalam lingkungan pondokan dan menyesuaikan diri dengan kehidupan masyarakat setempat.

Hak dan kewajiban yang dicantumkan di dalam Perda No 4 Tahun 2003 merupakan Hak dan kewajiban antara Penyelenggara (yang menyewakan) dan penyewa dengan Pemerintah (Daerah)

3. Izin Penyelenggaraan Pondokan

Setiap orang yang memiliki pondokan berupa rumah atau kamar lebih dari 2 (dua) kamar atau dihuni lebih dari 5 (lima) orang pemondok wajib memiliki Izin Penyelenggaraan Pondokan. Sedangkan Izin Penyelenggaraan Pondokan diberikan oleh Wali kota atau pejabat yang ditunjuk. Syarat-syarat untuk memperoleh Izin Penyelenggaraan Pondokan adalah sebagai berikut:

- a. Membuat surat pernyataan sanggup untuk memenuhi kewajiban-kewajiban sebagaimana yang tersebut di atas.
- b. Memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- c. Memiliki Izin Gangguan (HO).
- d. Izin Penyelenggaraan Pondokan berlaku untuk jangka waktu lima tahun.
- e. Tata cara untuk memperoleh Izin Penyelenggaraan Pondokan dan bentuk tata naskah Izin Penyelenggaraan Pondokan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Wali kota.

Dalam hal terjadi perubahan nama, ganti pemilik dan perubahan jumlah kamar, penyelenggara pondokan diwajibkan mengajukan permohonan izin baru.

4. Larangan

Setiap penyelenggara pondokan, dilarang menyelenggarakan pondokan yang dihuni pemondok yang berbeda jenis kelamin, dalam satu kesatuan bangunan.

5. Pencabutan Izin

Izin Penyelenggaraan Pondokan dapat dicabut karena salah satu hal sebagai berikut:

- a. Terbukti melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 6 ayat (1) huruf b sampai dengan huruf i (tentang kewajiban), dan Pasal 6 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Daerah ini (tentang pelimpahan tanggung jawab);
- b. Tidak menjalankan usahanya selama 2 (dua) tahun berturut-turut;
- c. Terbukti melakukan tindak pidana yang berkaitan dengan usahanya.

Pencabutan Izin sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b di atas dilaksanakan setelah diberi peringatan tertulis sebanyak tiga kali.

Istilah pondokan dalam kehidupan sehari-hari lebih dikenal dengan sebutan tempat kos.

E. Faktor Penentu Harga Sewa Properti

Harga sewa suatu properti sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor berikut:

1. Lokasi

Intinya semakin strategis sebuah lokasi properti maka tentu harganya semakin mahal.

2. Kualitas Properti

Kualitas mencakup arsitektur rumah, luas, mutu bahan bangunan dan umur bangunan.

3. Fasilitas

Semakin lengkap sebuah rumah (AC, kolam renang, telepon, *water heater*, dan lain sebagainya maka tentu harga sewanya juga semakin tinggi)

4. Rumah dilihat dari segi keberuntungan

Bagi kalangan tertentu dalam membangun atau menempati sebuah rumah ada perhitungannya (tidak asal) sebab hal ini diyakini menentukan peruntungan atau masa depan penghuninya.

F. Tips Memilih Rumah Kontrakan

1. Carilah lokasi terbaik

Pilihlah tempat yang strategis dan mudah untuk akses ke mana-mana sesuai kebutuhan Anda (kantor, kampus, sekolahan tempat belanja dan lain sebagainya) dan yang terpenting pilih yang jauh dari rawan bencana (banjir, tanah longsor dan lain-lain).

2. Kondisi Rumah Saat Sewa

Perhatikan rumah pada saat mendapat kesempatan melihat-lihat isi rumah kontrakan (rumah disewakan). Jika perlu, ajukan beberapa pertanyaan berikut:

- Berapa besar *watt* listrik rumah
- Sumber air di rumah menggunakan sumur pompa atau PDAM
- Tanya *historical* pengontrak sebelumnya
- Dan lain sebagainya

3. Suasana Sekitar

Lingkungan kontrakan (disewakan rumah) sangat berpengaruh. Jika calon tetangga Anda orangnya "jutek" dan bikin sebal, lebih baik batalkan mengontrak daripada Anda sakit hati, di samping itu juga untuk mengantisipasi hal keamanan.

4. Psikologi Induk Semang Sewa Rumah yang Akan Anda Sewa

Pastikan induk semang Anda itu bukan orang yang suka lepas tanggung jawab, terutama kalo ada kerusakan di rumah kon-

trakan, terlebih jika kerusakannya memang bukan karena kesalahan Anda. Jika penerimaan dan sikap Si Induk semang cukup baik tidak ada salahnya Anda mengambil rumah kontrakan itu.

5. Carilah Tempat Kontrakan *Fully Furnished*

Kontrak rumah/sewa rumah yang sudah dilengkapi dengan barang-barang memungkinkan kita lebih tenang dalam mengalokasikan uang yang telah ada. Kita tidak lagi dipusingkan membeli spring bed, kulkas, mesin cuci. Dan tidak akan dipusingkan memindahkan barang-barang tersebut ke rumah 'baru' kita.

6. Negosiasikan Harga dan Carilah Tempat Kontrakan yang Dibayar Per bulan

Kontrakan perbulan umumnya memudahkan kita untuk *hunting* rumah kontrakan/rumah disewakan dengan tenang, misalnya bulan ketujuh bila Si X sudah mendapatkan rumah baru, dengan tenang dia bisa meninggalkan tempat kontrakkannya. Namun bila Si X memilih kontrak rumah dengan bayaran tahunan yang mungkin di atas kertas lebih murah tapi sebenarnya secara psikologis ini akan mendorong Si X lebih lama lagi berburu rumah kontrakan.

7. Ikut Aturan Main

Surat perjanjian kontrak rumah, surat izin RT/RW, setoran kebersihan dan hal-hal prosedural lain seputar rumah hendaknya disesuaikan dengan aturan main setempat.

G. Tips Memilih Tempat Kos

1. Strategis

Utamakan mencari tempat kos yang dekat dengan kampus/tempat kerja. Di samping itu, carilah tempat kos yang memiliki akses mudah ke tempat-tempat strategis seperti dekat mal, dekat alun-alun kota, dan tempat hiburan lainnya.

2. Fasilitas dan Perbekalan

Minimal satu kamar mandi untuk 1-3 orang plus fasilitas lain yang menunjang. Misalnya tempat tidur, lemari pakaian, dan meja belajar. Kalau Anda ingin fasilitas lebih lengkap seperti TV, radio tape, dan komputer, mungkin Anda harus bawa sendiri dari rumah, karena pemilik kos biasanya tidak menyediakan fasilitas tersebut di setiap kamar.

3. Carilah yang Bulanan dan bukan Tahunan

Jika Anda adalah tipe orang yang kerasan, maka boleh memilih kos dengan sistem tahunan. Karena biasanya sistem tahunan akan lebih murah dibanding dengan sistem bulanan. Tapi, jika Anda merasa keuangan sedang pailit dan tipe pembosan, maka disarankan untuk memilih kos bulanan.

4. Toleransi

Bagi yang kos per bulan, carilah tempat kos yang pemiliknya bisa diajak kompromi soal uang kos. Ingat, kiriman uang tak selalu datang sesuai jadwal.

5. Lingkungan

Carilah tempat kos yang lingkungannya mendukung dan kondusif untuk melakukan kegiatan apapun. Jangan sampai memilih tempat kos (rumah dikontrakkan) yang membuat Anda tidak nyaman dengan lingkungannya.

6. Keamanan

Perlu juga melihat bagaimana keamanan kos daerah sekitar. Karena saat Anda pergi, di tempat kost tentu sepi.

7. Pergaulan

Carilah informasi tentang pergaulan anak-anak kos di tempat yang Anda berminat. Bagaimanapun juga, pergaulan memengaruhi pola pikir, sikap dan kebiasaan. Artinya, kalau Anda salah pilih teman kos, siap-siap saja masa depan Anda bakal amburadul.

8. Negosiasikan harga

Jangan sungkan untuk menawar dan membandingkan harga usahakan dengan sopan dan ramah karena biasanya cara ini ampuh, dan jangan lupa apakah semua fasilitas yang akan kita dapatkan sudah termasuk dalam harga itu atau tidak.

BAB 6

CARA MEMBUAT PERJANJIAN

Tidak ada aturan baku di dalam membuat sebuah perjanjian, artinya bentuk/format dan isinya diserahkan kepada masing-masing pihak, hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam hukum perjanjian. Intinya perjanjian yang dibuat para pihak harus dapat menampung segala kebutuhan dari para pihak yang membuatnya dan harus dibuat sedetail mungkin. Semakin detail sebuah perjanjian maka akan memudahkan para pihak untuk melaksanakan perjanjian tersebut, dan tidak menimbulkan penafsiran ganda serta memperkecil celah pihak lain untuk melakukan pelanggaran terhadap perjanjian yang telah dibuat. Begitu juga bila ada masalah dalam pelaksanaannya dan sampai ke pengadilan akan memudahkan pengadilan untuk mengambil keputusan dikarenakan aturan mainnya sudah jelas tertulis di dalam perjanjian yang dibuat para pihak, sehingga hakim tinggal menilainya saja mengingat perjanjian yang dibuat oleh para pihak merupakan undang-undang bagi mereka. Kecuali bila perjanjian tidak mengaturnya maka hakim harus dapat mencari hukumnya atau dengan jalan penafsiran. Seperti telah di-

jabarkan di depan bahwa pada dasarnya tidak ada aturan yang mengikat, dalam membuat perjanjian namun sebuah perjanjian idealnya memuat:³⁶

- a. Identitas Para Pihak dan Saksi meliputi:
 1. Nama
 2. Pekerjaan
 3. Umur dan Tempat Tanggal Lahir
 4. Alamat atau Domisili
 5. Jenis dan Nomor Identitas (bila diperlukan)
- b. Objek Perjanjian
- c. Harga Kesepakatan
- d. Sistem Pembayaran (bila ada)
- e. Hak dan Kewajiban Pihak Pertama
- f. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua
- g. Penyelesaian Perselisihan
 1. Kekeluargaan
 2. Pengadilan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku
- h. Waktu Perjanjian
- i. Syarat Keaslian Perjanjian

Perjanjian sewa-menyewa ini dibuat dengan:

 1. Tidak memakai tulisan tangan (kecuali tanda tangan harus asli)
 2. Tanpa pencoretan maupun penghapusan
 3. Dibuat di atas kertas segel
 4. Dirangkap
 5. Berjumlah halaman
 6. Disertai tandatangan oleh para pihak di bagian kanan atas/kanan kiri pasal sebagai wujud dari persetujuan para pihak
- j. Tanda Tangan Para Pihak dan Saksi (atau cap jempol yang dikuatkan oleh notaris) di atas meterai yang cukup.

LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 Contoh Perjanjian Jual Beli Tanah dan atau Bangunan

SURAT PERJANJIAN JUAL – BELI TANAH DAN ATAU BANGUNAN

Pada hari ini (-----) tanggal [(-----) (--- tanggal dalam huruf ---)] (--- bulan dalam huruf ---) tahun [(---) (--- tahun dalam huruf ---)], bertempat di rumah Bapak (-----) yang beralamat di (----- alamat lengkap -----), telah diadakan perjanjian jual beli yang ditandai dengan penandatanganan Surat Perjanjian, antara:

1. Nama	:	-----
Umur	:	-----
Pekerjaan	:	-----
Alamat	:	-----
Nomer KTP/SIM	:	-----
Telepon	:	-----

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut
PIHAK PERTAMA

Nama	:	-----
Umur	:	-----

³⁶ Hando Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia* (Yogyakarta: Pustaka Yudhisa, 2009), hlm. 109-111

Pekerjaan : _____
Alamat : _____
Nomer KTP/SIM : _____
Telepon : _____

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut
PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA telah menjual kepada **PIHAK KEDUA** berupa tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya, dengan perincian sebagai berikut:

Luas keseluruhan tanah : (_____) meter persegi
Nomer sertifikat tanah : (--- *nomer sertifikat tanah* ---)
Luas keseluruhan bangunan : (_____) meter persegi
Batas sebelah Utara : (_____)
Batas sebelah Selatan : (_____)
Batas sebelah Barat : (_____)
Batas sebelah Timur : (_____)
Yang terletak di : (---*alamat lengkap lokasi*---)

Kedua belah pihak telah bersepakat untuk mengadakan ikatan perjanjian jual – beli dimana syarat dan ketentuannya diatur dalam 13 (tiga belas) pasal, seperti berikut di bawah ini:

Pasal 1

JAMINAN PIHAK PERTAMA

PIHAK PERTAMA memberikan jaminan penuh bahwa tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya yang dijualnya adalah:

1. Milik sah pribadinya sendiri,
2. Tidak ada orang atau pihak lain yang turut memilikinya,
3. Hak kepemilikannya tidak sedang dipindahkan atau sedang dijaminan kepada orang atau pihak lain dengan cara bagaimanapun juga, dan
4. Tidak sedang dalam masalah atau sengketa, baik dengan keluarga **PIHAK PERTAMA** maupun dengan pihak-pihak lainnya.

Pasal 2

SAKSI-SAKSI

Jaminan **PIHAK PERTAMA** sebagaimana tertulis dalam pasal 1 tersebut di atas dikuatkan oleh dua orang yang turut menandatangani surat perjanjian ini selaku saksi. Kedua orang saksi tersebut adalah:

1. Nama : (_____)
Pekerjaan : (_____)
Alamat lengkap : (_____)
Hubungan Kekerabatan : (_____) **PIHAK PERTAMA**
2. Nama : (_____)
Pekerjaan : (_____)
Alamat lengkap : (_____)
Hubungan Kekerabatan : (_____) **PIHAK PERTAMA**

Pasal 3

MASA BERLAKUNYA PERJANJIAN

1. Perjanjian ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, melainkan akan tetap bersifat turun-temurun dan harus dipatuhi oleh para ahli waris atau penerima hak masing-masing pihak.
2. Segala hak yang telah dipindahkan dalam perjanjian ini tidak dapat ditarik kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

Pasal 4

HARGA

Jual beli tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya tersebut di atas dilakukan dan diterima dengan harga [(Rp _____,00) (----- *jumlah uang dalam huruf* -----)].

Pasal 5

CARA PEMBAYARAN

Untuk pembayaran tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya tersebut **PIHAK KEDUA** menerapkan cara pembayaran dengan syarat dan ketentuan yang juga telah disepakati **PIHAK PERTAMA**, yaitu dengan cara kredit atau mencicil.

Pasal 6

BESARNYA UANG MUKA DAN UANG CICILAN

Besarnya uang cicilan untuk selama waktu sebagaimana tercantum dalam pasal 4 tersebut di atas, adalah sebagai berikut:

1. Uang muka atau DP (*Down Payment*) sebesar [(-----) % (--- jumlah dalam huruf ---)] persen dari keseluruhan harga yang disepakati sesuai pasal 3, yaitu sebesar [(Rp -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)] dibayarkan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** setelah penandatanganan surat perjanjian ini.
2. Cicilan Pertama sebesar [(Rp -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)] akan dibayarkan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal (--- tanggal, bulan, dan tahun ---).
3. Cicilan Kedua sebesar [(Rp -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)] akan dibayarkan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal (--- tanggal, bulan, dan tahun ---).
4. Cicilan Ketiga sebesar [(Rp -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)] akan dibayarkan **PIHAK KEDUA** kepada **PIHAK PERTAMA** pada tanggal (--- tanggal, bulan, dan tahun ---).

Pasal 7

HAK DAN KEWAJIBAN KEDUA PIHAK

1. Selama proses pembayaran belum lunas, maka hak pemilikan atas tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya masih merupakan hak **PIHAK PERTAMA**.
2. **PIHAK PERTAMA** berhak mendapatkan pembayaran sejumlah uang seperti yang disepakati dalam pasal 5 perjanjian ini.
3. **PIHAK KEDUA** berhak menggunakan tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya.
4. **PIHAK KEDUA** berkewajiban melakukan pembayaran sejumlah uang seperti yang disepakati dalam pasal 5 perjanjian ini.

Pasal 8

PENYERAHAN

PIHAK PERTAMA akan menyerahkan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya selambat-lambatnya pada tanggal [(-----)] (--- tanggal, bulan, dan tahun ---).

Pasal 9

STATUS KEPEMILIKAN

1. Sejak ditandatanganinya Surat Perjanjian ini maka status kepemilikan tersebut di atas beserta segala keuntungan maupun kerugiannya beralih dari **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** dengan demikian hak kepemilikan tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya tersebut sepenuhnya menjadi hak milik **PIHAK KEDUA**.
2. Hak, kewajiban, dan tanggung jawab **PIHAK PERTAMA** atas sarana-sarana aliran listrik, air PAM, dan telepon yang telah terpasang pada bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut disepakati:
 - a. Sejak sebelum hingga waktu ditandatanganinya perjanjian ini masih menjadi hak, kewajiban, dan tanggung jawab **PIHAK PERTAMA**.
 - b. Setelah ditandatanganinya perjanjian ini dan seterusnya menjadi hak, kewajiban, dan tanggung jawab **PIHAK KEDUA**.
3. **PIHAK PERTAMA** dengan ini memberi kekuasaan penuh dan wajib membantu **PIHAK KEDUA** dalam proses pembaliknamaan atas kepemilikan sarana-sarana tersebut dalam hal pengurusan yang menyangkut instansi-instansi terkait, memberikan keterangan-keterangan serta menandatangani surat-surat yang bersangkutan serta melakukan segala hak yang ada hubungannya dengan pembaliknamaan serta perpindahan hak dari **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA**.
4. Segala macam biaya yang berhubungan dengan balik nama atas tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya dari **PIHAK PERTAMA** kepada **PIHAK KEDUA** sepenuhnya menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA**.

Pasal 10

LARANGAN BAGI KEDUA PIHAK

1. Selama proses pembayaran belum lunas, maka **PIHAK PERTAMA** dilarang atau tidak dibenarkan untuk mengalihkan tanah berikut bangunan yang terletak di atasnya kepada **PIHAK KETIGA** dengan mengemukakan dalih atau alasan apapun.
2. Selama proses pembayaran belum lunas, maka **PIHAK KEDUA** dilarang atau tidak dibenarkan untuk:
 - a. Menjual, baik keseluruhan atau sebagian tanah dan bangunan yang terletak di atasnya kepada **PIHAK KETIGA**.
 - b. Menjaminkan, baik keseluruhan atau sebagian tanah dan bangunan yang terletak di atasnya kepada **PIHAK KETIGA**.
 - c. Mengalihkan hak tanah dan bangunan yang terletak di atasnya.

Pasal 11**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

Apabila terjadi perselisihan dan tidak bisa diselesaikan secara kekeluargaan atau musyawarah untuk mufakat, kedua belah pihak bersepakat untuk menyelesaikannya secara hukum dan kedua belah pihak telah sepakat untuk memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di (----- Kantor Kepaniteraan Pengadilan negeri -----).

Pasal 12**HAL-HAL LAIN**

Hal-hal yang belum tercantum dalam perjanjian ini akan dibicarakan serta diselesaikan secara kekeluargaan melalui jalan musyawarah untuk mufakat oleh kedua belah pihak.

Pasal 13**PENUTUP**

Surat perjanjian ini dibuat di atas kertas bermaterai secukupnya yang ditandatangani dan dibuat rangkap 2 (dua) yang berkekuatan hukum yang sama serta masing-masing dipegang oleh **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA**.

PIHAK PERTAMA**PIHAK KEDUA**

[-----]

[-----]

SAKSI-SAKSI:

[-----]

[-----]

**SURAT PERJANJIAN
JUAL – BELI MOBIL**

Pada hari ini (-----) tanggal [(-----) (-- tanggal dalam huruf --)] (-- bulan dalam huruf --) tahun [(----) (-- tahun dalam huruf --)], telah diadakan perjanjian jual beli yang ditandai dengan penandatanganan Surat Perjanjian, antara:

1. Nama : -----
2. Umur : -----
3. Pekerjaan : -----
4. Alamat : -----
5. Nomer KTP/SIM : -----
6. Telepon : -----

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut **PENJUAL**

1. Nama : -----
2. Umur : -----
3. Pekerjaan : -----
4. Alamat : -----
5. Nomer KTP/SIM : -----
6. Telepon : -----

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut **PEMBELI**

Kedua belah pihak bersepakat untuk mengadakan ikatan perjanjian jual beli di mana syarat dan ketentuannya diatur dalam **11 (sebelas)** pasal, seperti berikut di bawah ini:

³⁷ Gamal Kamandoko dan Handri Raharjo, *75 Contoh Surat Perjanjian (Surat Kontrak)* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hlm. 50-54.

Pasal 1
JENIS BARANG

Bahwa **PENJUAL** dengan ini menjual dan menyerahkan kepada **PEMBELI** yang menerangkan telah membeli dan menerima penyerahan dari **PENJUAL** berupa:

Jenis kendaraan : (-----)
Merek / Tipe : (-----)
Tahun pembuatan : (-----)
Nomor Polisi : (-----)
Nomor BPKB : (-----)
Nomor rangka : (-----)
Nomor mesin : (-----)
Warna : (-----)
Kondisi barang : (-----)

Untuk selanjutnya disebut **KENDARAAN**.

Pasal 2
HARGA

Harga **KENDARAAN** yang telah disepakati kedua belah pihak adalah [(Rp -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)].

Pasal 3
CARA PEMBAYARAN

PEMBELI menerapkan cara pembayaran dengan syarat dan ketentuan yang juga telah disepakati **PENJUAL**, yaitu:

Ayat 1

Pembayaran uang tunai sebesar [(Rp -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)] yang dibayarkan **PEMBELI** setelah penandatanganan surat perjanjian ini.

Ayat 2

Pembayaran sebesar [(Rp -----,00) (----- jumlah uang dalam huruf -----)] berupa bilyet giro Bank ----- nomor: (-----), jatuh tempo tanggal (---- tanggal, bulan, dan tahun ----).

Pasal 4
JAMINAN

Ayat 1

PENJUAL memberikan jaminan bahwa **KENDARAAN** yang dijualnya adalah milik sahnyanya sendiri, tidak ada orang atau pihak lain yang turut memilikinya dan sebelumnya belum pernah dijual atau dipindahkan haknya, atau dijaminan kepada orang atau pihak lain dengan cara bagaimanapun juga.

Ayat 2

PEMBELI memberikan jaminan bahwa biro gilyet yang diberikannya dapat diuangkan sesuai tanggal yang tertera padanya.

Pasal 5
PENYERAHAN KENDARAAN

Ayat 1

PENJUAL menyerahkan **KENDARAAN** kepada **PEMBELI** setelah ditandatangani surat perjanjian ini.

Ayat 2

Buku BPKB (Buku Pemilik Kendaraan Bermotor) masih tetap berada di tangan **PENJUAL** hingga **PEMBELI** melunasi keseluruhan pembayarannya.

Pasal 6
STATUS KEPEMILIKAN

Ayat 1

Status kepemilikan **KENDARAAN** masih tetap berada di tangan **PENJUAL** hingga **PENJUAL** menerima keseluruhan uang pembayaran dari **PEMBELI** dengan menguangkan bilyet giro sesuai dengan tanggal yang tertera padanya.

Ayat 2

Status kepemilikan akan beralih kepada **PEMBELI** jika **PENJUAL** telah menerima lunas pembayarannya dan **PENJUAL** menyerahkan BPKB (Buku Pemilik Kendaraan Bermotor) **KENDARAAN** tersebut.

Pasal 7
SANKSI

Ayat 1

Apabila ternyata bilyet giro **PEMBELI** tidak dapat diuangkan sesuai tanggal yang tertera padanya, **PEMBELI** dianggap terlambat membayar dan dikenakan sanksi berupa denda atas keterlambatan pembayarannya tersebut.

Ayat 2

Denda seperti tersebut pada ayat 1 ditetapkan sebesar [(-----) % (-- jumlah dalam huruf ---)] persen dari jumlah uang yang telah dibayarkan **PEMBELI** setiap hari dan maksimum denda adalah [(-----) % (-- jumlah dalam huruf ---)] persen.

Pasal 8
KERUSAKAN DAN KEHILANGAN

Ayat 1

Selama dalam pemakaian dan penjagaannya, **PEMBELI** bertanggung jawab penuh atas **KENDARAAN**.

Ayat 2

Apabila terjadi kerusakan, **PEMBELI** diharuskan memperbaiki atau mengeluarkan ongkos biaya atas kerusakan yang diderita **KENDARAAN** tersebut sehubungan dengan pemakaiannya.

Ayat 3

Apabila terjadi kehilangan, **PEMBELI** tetap diharuskan membayar kekurangan pembayarannya.

Pasal 9
HAL-HAL LAIN

Hal-hal yang belum tercantum dalam perjanjian ini akan diselesaikan secara kekeluargaan atau musyawarah untuk mufakat oleh kedua belah pihak.

Pasal 10
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

Apabila terjadi perselisihan dan tidak bisa diselesaikan secara kekeluargaan atau musyawarah untuk mufakat, kedua belah pihak bersepakat untuk menyelesaikannya secara hukum dan kedua belah pihak telah sepakat untuk memilih tempat tinggal yang umum dan tetap di (----- Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri -----).

Pasal 11
PENUTUP

Surat perjanjian ini dibuat rangkap 2 (dua) dengan dibubuhi meterai secukupnya yang berkekuatan hukum yang sama yang masing-masing dipegang **PENJUAL** dan **PEMBELI** dan mulai berlaku sejak ditandatangani kedua belah pihak.

Dibuat di : (-- tempat --)

Tanggal : (-- tanggal, bulan, dan tahun --)

PENJUAL

PEMBELI

[-----]

[-----]

SAKSI-SAKSI:

[-----]

[-----]

LAMPIRAN 3 Contoh Perjanjian Sewa-menyewa Rumah

**PERJANJIAN SEWA-MENYEWA
TANAH BESERTA BANGUNAN**
antara

.....
dengan
.....

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama :
Pekerjaan :
Umur dan Tempat Tanggal Lahir :
Alamat atau Domisili :
Jenis dan No. Identitas (bila diperlukan):

Selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai:

.....**PIHAK PERTAMA**.....

Nama :
Pekerjaan :
Umur dan Tempat Tanggal Lahir :
Alamat atau Domisili :
Jenis dan No. Identitas (bila diperlukan):

Selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai:

.....**PIHAK KEDUA**.....

Perjanjian ini selanjutnya disebut sebagai Perjanjian Sewa-menyewa (kontrak) Tanah Beserta Bangunan dan dibuat dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

PASAL 1

Objek Sewa

Kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan perjanjian sewa-menyewa (kontrak) tanah beserta bangunan antara PIHAK PERTAMA (yakni selaku pemilik tanah dan bangunan yang disewakan) dengan PIHAK KEDUA (selaku penyewa tanah dan bangunan yang disewakan oleh PIHAK PERTAMA) dengan objek sewa berupa: Sebidang tanah dengan Nomor Sertifikat yang di atasnya berdiri bangunan dengan segala fasilitas yang berupa: (misalnya)

- Listrik 1300 watt
- Pompa air
- Pesawat telepon
- Pintu jenis *Folding gate*
- Garasi/ruang parkir di halaman kosong

Adapun letak dari objek dari perjanjian sewa-menyewa ini di Jalan

PASAL 2

Waktu Sewa

Perjanjian sewa ini berlaku mulai tanggaltahunsampai dengan tanggaltahun

PASAL 3

Harga Sewa

Harga sewa pertahun sebesar..... sehingga jumlah harga sewaselama.....thn adalah sebesar

PASAL 4

Sistem Pembayaran

Sistem pembayaran dibagi menjadi 2 tahap, yaitu:

a. Tahap pertama:

Sebesar..... dikurangi uang muka sebesar
sehingga uang yang harus dibayarkan kepada PIHAK PERTAMA pada tahap pertama ini sebesar

Tahap Kedua:

Sisanya akan dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA selama kurang lebihbulan/tahun setelah perjanjian sewa-menyewa ini ditandatangani, yakni sebesar

PASAL 5

Kewajiban PIHAK PERTAMA

- Ayat (1) PIHAK PERTAMA wajib menyerahkan tanah dan bangunan beserta fasilitasnya yang menjadi objek sewa kepada PIHAK KEDUA.
- Ayat (2) PIHAK PERTAMA wajib memelihara, merawat, dan merenovasi/ melakukan pembetulan terhadap objek sewa sedemikian rupa (sebelum disewa PIHAK KEDUA), sehingga nantinya dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud.
- Ayat (3) Memberikan hak kepada PIHAK KEDUA untuk menikmati objek sewa dengan batasan-batasan yang telah ditentukan bersama.
- Ayat (4) PIHAK PERTAMA wajib memperingatkan, menegur dan mengambil tindakan kepada PIHAK KEDUA bila PIHAK KEDUA lalai /melanggar isi perjanjian sewa ini.
- Ayat (5) PIHAK PERTAMA wajib mentaati isi dari perjanjian sewa yang telah disepakati bersama ini.

Dan lain-lain (disesuaikan dengan kebutuhan para pihak)

PASAL 6

Kewajiban PIHAK KEDUA

- Ayat (1) PIHAK KEDUA wajib membayar uang sewa sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam perjanjian sewa-menyewa ini.
- Ayat (2) PIHAK KEDUA wajib menjaga ketertiban, kebersihan dan menaati peraturan di lingkungan setempat.
- Ayat (3) Selama masa sewa, PIHAK KEDUA berkewajiban membayar rekening listrik, telepon, dan iuran kampung (misal : kebersihan/sampah, keamanan dan iuran lainnya yang berhubungan dengan kampung setempat) sampai dengan pemakaian akhir bulan.....tahun....., beserta Pajak Bumi dan Bangunan dan pajak-pajak lainnya yang berkaitan dengan perjanjian ini sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan harus dibayar tepat pada waktunya.

Ayat (4) Dalam hal terjadi kecelakaan (karena perbuatan manusia) misal: kebakaran, dan lain sebagainya yang mengakibatkan rusaknya bangunan beserta fasilitas dari tanah dan atau bangunan yang disewa, selama masih dalam masa sewa menjadi tanggung jawab PIHAK KEDUA, sedangkan dalam hal terjadi bencana alam (karena peristiwa alam) seperti gempa, angin besar, banjir dan lain sebagainya yang mengakibatkan rusaknya bangunan beserta fasilitas dari tanah dan atau bangunan yang disewa, selama masih dalam masa sewa menjadi tanggung jawab PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA dengan perbandingan 50% : 50%.

Ayat (5) PIHAK KEDUA tidak diperkenankan mengalihkan hak sewa kepada PIHAK KETIGA.

Ayat (6) PIHAK KEDUA tidak diperkenankan merubah bentuk bangunan tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA.

Ayat (7) Apabila PIHAK KEDUA berkeinginan memperpanjang masa sewa, maka selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum masa berakhirnya perjanjian sewa ini, PIHAK KEDUA wajib memberitahunya kepada PIHAK PERTAMA, sebab tanpa pemberitahuan sebagaimana yang dimaksud, maka PIHAK KEDUA dianggap mengakhiri perjanjian sewa ini.

Ayat(8) Apabila perjanjian sewa ini berakhir maka PIHAK KEDUA harus mengembalikan kepada PIHAK PERTAMA, tanah dan bangunan beserta fasilitasnya yang telah disewa oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA.

Ayat(9) PIHAK KEDUA wajib memperbaiki (fisik) bangunan maupun fasilitasnya yang rusak selama disewa PIHAK KEDUA dan menyelesaikan segala administrasi (berkaitan dengan pajak, rekening dsb) terlebih dahulu sebelum dikembalikan, tanpa syarat.

Ayat(10) PIHAK KEDUA wajib mentaati isi dari perjanjian sewa yang telah disepakati bersama ini.

Dan lain-lain (disesuaikan dengan kebutuhan para pihak)

PASAL 7

Penyelesaian Perselisihan

Ayat (1).Jika terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak atas perjanjian ini pada dasarnya diselesaikan terlebih dahulu secara musyawarah/kekeluargaan.

Ayat (2). Jika dengan jalan sebagaimana disebut dalam ayat (1) di atas gagal maka akan diselesaikan sesuai hukum yang berlaku.

.....**Demikian**

Nama :

Pekerjaan :

Umur dan Tempat Tanggal Lahir :

Alamat atau Domisili :

Jenis dan No Identitas (bila diperlukan) :

Perjanjian sewa-menyewa (kontrak) tanah beserta bangunan antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA dibuat untuk menjadi bukti yang sah dan dibuat serta disepakati oleh kedua belah pihak di, pada hari, tanggalbulan..... tahundan Perjanjian sewa-menyewa ini dibuat dengan dihadiri oleh saksi:

Yogyakarta,

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

(.....)

(.....)

Saksi

(.....)

Perjanjian sewa-menyewa ini dibuat dengan:

- Tidak memakai tulisan tangan (kecuali tanda tangan harus asli)
- Tanpa pencoretan maupun penghapusan
- Dibuat di atas kertas segel
- Dirangkap
- Berjumlahhalaman
- Disertai tandatangan oleh para pihak di bagian kanan atas /kanan kiri pasal

NB: Tanda tangan di bagian kanan atas yang menandatangani adalah pihak lawan (jadi apabila pihak I yang membawa maka yang menandatangani adalah pihak ke II namun nantinya di semua perjanjian ada tanda tangannya semua) atau dengan cara lain, yaitu di bagian kanan/kiri kalimat (tiap pasal) diberi tanda tangan sebagai tanda persetujuan bersifat fakultatif, tujuannya agar tidak diduplikasi dan diubah oleh SI Pembawa.

No.

Lamp : BPKB Asli

Perihal : Permohonan Pemeriksaan BPKB

Kepada Yth.

Direktorat Lalu lintas

Polda.....

di

Up. Reg.Ident. BPKB

Dengan hormat,

Bersama ini kami mohon bantuannya untuk melakukan pengecekan terhadap kebenaran dan keabsahan BPKB dengan data tersebut di bawah ini:

Nomor BPKB :

Atas nama :

Alamat :

Merek/Tipe :

Tahun pembuatan :

No. polisi :

No. rangka :

No. mesin :

Atas bantuan dan kerja samanya, kami ucapkan terima kasih

Hormat kami,

(.....)

DAFTAR PUSTAKA

■ Buku

- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT Intermesa, 1987.
- _____, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1985.
- Ridwan Khairandy, *Pengantar Hukum Dagang*, Yogyakarta: FH UII Press, 2006.
- Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, Bandung: Alumni, 2005.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986.
- Rita M. dan Vincent K., *101 Tips Jual Beli dan Sewa-menyewa Property*, Jakarta: Forum Sahabat, 2009.
- Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visimedia, 2008.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.
- Gamal Kamandoko dan Handri Raharjo, *75 Contoh Surat Perjanjian (Surat Kontrak)*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.

■ Internet

- http://id.88db.com/id/Knowledge/Knowledge_Detail.page?kid=7286
- <http://jualanrumah.blogsome.com>
- <http://rumahtegal.com> <http://properti.kompas.com>
- http://id.88db.com/id/Knowledge/Knowledge_Detail.page/Real_Estate_Property/?kid=26422
- <http://id.shvoong.com>
- <http://niagarumah.com/10-tips-jitu-menjual-rumah.htm>
- <http://rumahbandung123.com/tips-meningkatkan-nilai-jual-rumah-properti-0727.html>
- <http://osinaga.wordpress.com/2007/05/03/tata-cara-jual-beli-tanah>
- <http://konsultasihukumproperti.blogspot.com/2009/03/syarat-dan-tata-cara-jual-beli-tanah.html>
- <http://osinaga.wordpress.com/2007/05/03/tata-cara-jual-beli-tanah>

- <http://konsultasihukumproperti.blogspot.com/2009/03/pajak-dan-biaya-jual-beli-9.html>
- <http://dudiwahyudi.com/pajak/pajak-penghasilan/npwp-dan-jual-beli-tanah.html>
- <http://konsultasihukumproperti.blogspot.com/2009/03/sertipikat-hilang-edisi-4.html>
- <http://www.acehforum.or.id/tips-dalam-melakukan-t4250.html?s=d382b89c02be25778328e445da1ee371&>
- <http://www.emfajar.net/internet/tips-aman-belanja-online-via-internet>
- <http://www.syafuddinanwar.web.id/tips-aman-berbelanja-di-internet>
- http://id.88db.com/id/Knowledge/Knowledge_Detail.page?kid=10173

BIOGRAFI



Handri Raharjo, SH, lahir di Kediri, Menyelesaikan Pendidikan strata satu (S1) Sarjana Hukum dari Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta dengan predikat *cum laude* dan merupakan lulusan terbaik dan tercepat di Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta tahun 2006.

Selama menempuh studi (S1) Ilmu Hukum, penulis mendapatkan beasiswa dari Universitas Atmajaya Yogyakarta selama 1 tahun.

Di samping itu, penulis juga pernah menjabat sebagai Ketua Umum Komunitas Peduli Generasi Muda (2002-2004) dan menjabat sebagai Koordinator Bidang Hukum Acara di LKBH *Foretitude Justitia* Klaten. Sekarang penulis aktif mengajar Mata Kuliah Hukum Bisnis dan Mata Kuliah Pendidikan Kewarganegaraan di Kampus Akademi Manajemen dan Administrasi (AMA) Dharmala, selain itu juga mengelola Perusahaan UD Setya Manunggal yang bergerak di bidang material bahan bangunan.

Beberapa buku yang dihasilkan penulis antara lain Hukum Perjanjian di Indonesia; 75 Contoh Surat Perjanjian (Surat Kontrak); Panduan Praktis Memilih, Membeli, Merawat, dan Menjual Mobil *Second*; Kalo Gak Mau Kaya Jangan Berwiraswasta; Hukum Perusahaan; serta Buku Pintar Transaksi Jual Beli dan Sewa-menyewa.